

Отчет №13.06.01/24.03-19/36/37 от 11.02.2023 г.

Определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Заказчик: КБ «Москоммерцбанк» (АО)

Исполнитель: ООО «Центр экспертиз»

Дата оценки: 10.02.2023 г.

Дата составления: 11.02.2023 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки	7
1.4. Сведения об Оценщике	7
1.5. Сведения об организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	7
1.6. Допущения и ограничительные условия, используемые при проведении оценки	9
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.8. Заявление о соответствии	11
1.9. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	12
1.10. Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки	15
1.11. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	15
1.12. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
1.13. Описание месторасположения объекта оценки	19
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	23
2.2. Прогноз макроэкономических показателей социально-экономического развития Российской Федерации	32
2.3. Социально-экономическое положение Волгоградской области за январь-ноябрь 2022 г.	35
2.4. Обзор рынка загородной недвижимости г. Волгоград	36
2.5. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект	38
2.6. Фактические данные о ценах сделок на рынке жилых домов.	39
2.7. Ценообразующие факторы, используемые при определении стоимости	40
2.8. Анализ наиболее эффективного использования	56
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	58
3.1. Содержание и объем работ, осуществленных при проведении оценки	58
3.2. Выбор подходов к оценке	60
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
4.1. Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж	63
4.2. Расчет стоимости единого объекта оценки	77
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	95
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	97
7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	98
Приложение 1. Информация об объектах аналогах	99
Приложение 2. Фотографии объекта оценки	111
Приложение 3. Документы Оценщика	120
Приложение 4. Документы Заказчика	128



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип объекта:		Общая площадь, кв. м		Кадастровый номер	
	Жилой дом		306,5		34:34:080087:714	
	Земельный участок		867		34:34:080087:39	
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений		Характер обременений	
	Нет		Есть		Ипотека	
Описание земельного участка	Категория земель		Вид разрешенного использования			
	земли населенных пунктов		индивидуальный жилой дом			
Адрес объекта оценки	Субъект РФ		Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.	
	Волгоградская область		-	г. Волгоград	ул. им. Городовикова, дом №38	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки					
Заказчик оценки	КБ «Москоммерцбанк» (АО) ИНН: 7750005612, КПП 775001001, ОГРН 1107711000066 от 08.12.2010 г.					
Основание оценки	Дополнительное соглашение №037 от 30 января 2023 г. к договору об оказании услуг по оценке № 13.06.01/24.03-19/36 от 14 мая 2018 г.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН
	ООО	ООО «Центр экспертиз»		117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Донской, наб. Новоданиловская, дом 4А, помещ. II, этаж 6, ком. 6		1027739402327, 29 декабря 2002 г.
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Хамидов Хамид Магомедович	С 2016 года	№ 2773	Ассоциация «Саморегулируемая организации оценщиков «Экспертный совет»	Свидетельство № 00766 от 18.03.2020 года	СПАО «РЕСО-Гарантия» страховой полис № 922/2134153772 выдан	Диплом о высшем профессиональном образовании по специальности: Менеджмент организации, специализация: Оценка и управления собственностью, номер 107724 0183849,



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Паспорт серия 8212 252124, Выдан ТП УФМС РОССИИ ПО РЕСП. ДАГЕСТАН В ШАМИЛЬСКОМ РАЙОНЕ 19.12.2012					«РЕСО-Гарантия», срок действия с 03.03.2022 г. по 02.03.2023 г. Лимит ответственности 10 000 000 рублей.	регистрационный номер УЭ-0689, выданный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Государственный университет управления» г. Москва, дата выдачи: 27 июня 2014 года
Даты	Осмoтpа oбъeктa			Oцeнки		Coстaвлeния oтчeтa
	10.02.2023 г.			10.02.2023 г.		11.02.2023 г.
Результаты pасчeтa pынкoвoй cтoимocти пpи пpимeнeнии	Cpaвнитeльнoгo пoдxoдa (в pyблeй)			Дoxoднoгo пoдxoдa (в pyблeй)		Зaтpaтнoгo пoдxoдa (в pyблeй)
	Жилoй дoм					
	7 364 889			He пpимeнялся		He пpимeнялся
	Зeмeльный учacтoк					
	869 939			He пpимeнялся		He пpимeнялся
Итoгoвoe знaчeниe cтoимocти, oкpyглeннo	Рынкoвaя cтoимocть					
	8 235 000 (Boceмь миллиoнoв двeсти тpидцaть пять тыcяч) pyблeй					

Генеральный директор

Оценщик



Ш.М. Забитова

Х. М. Хамидов



1.2. Задание на оценку

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №037 от 30 января 2023 г. к договору об оказании услуг по оценке № 13.06.01/24.03-19/36 от 14 мая 2018 г., в соответствии с которым составлен данный раздел Отчёта об оценке.

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	- Земельный участок общей площадью 867 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальный жилой дом, с кадастровым номером: 34:34:080087:39, расположенный по адресу: обл. Волгоградская, г. Волгоград, ул. Городовикова, дом 38; - Жилой дом общей площадью 306,5 кв. м., кадастровый номер: 34:34:080087:714, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности на земельный участок; Право собственности на жилой дом. Ограничения (обременения) прав: ипотека.
Обладатель оцениваемых прав:	Паринцев Юрий Григорьевич
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹):	Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для реализации объекта в рамках дела о банкротстве должника
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Валюта, в которой определяется стоимость объекта оценки	Рубли ²
Дата оценки	10.02.2023 г.
Дата осмотра	10.02.2023 г.
Срок проведения оценки	30.01.2023 г. – 11.02.2023 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Осмотр проводится силами Оценщика. Осмотр проводится на ближайшую к дате оценки дату.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии	- Выписка из ЕГРН на жилом дом № 99/2022/501577655 от 25.10.2022 г.; - Выписка из ЕГРН на земельный участок № 99/2022/501568060 от 25.10.2022 г.;

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

² В соответствии с пп.22, п. 3, ст. 149 НК РФ (ч.2), реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них, не подлежит налогообложению налогом на добавленную стоимость на территории РФ.



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

документов представлены в Приложении к Отчету).	- Технический паспорт на жилой дом
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:	Информация должна быть предоставлена в сроки, установленные пунктом 2.3.3 договора. Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.6.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	КБ «Москоммерцбанк» (АО)
Данные ИНН, КПП	ИНН: 7750005612, КПП 775001001, ОГРН 1107711000066 от 08.12.2010 г., БИК 044599951
Адрес	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, 20, строение 1

1.4. Сведения об Оценщике

Ф.И.О. оценщика	Хамидов Хамид Магомедович
Сведения о профессиональном образовании	Диплом о высшем профессиональном образовании по специальности: Менеджмент организации, специализация: Оценка и управления собственностью, номер 107724 0183849, регистрационный номер УЭ-0689, выданный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Государственный университет управления» г. Москва, дата выдачи: 27 июня 2014 года
Сведения о членстве в СОО	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», адрес расположения: г. Москва, Хохловский переулок, дом 13, стр. 1. Номер в реестре: 2773. Свидетельство №00776 от 18.03.2020 года
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 017936-1, выдан 28.02.2020 г., срок действия аттестата заканчивается 28.02.2023 г., стаж работы в оценочной деятельности с 2016 г.
Страхование гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ в СПАО «РЕСО-Гарантия» страховой полис № 922/2134153772 выдан «РЕСО-Гарантия», срок действия с 03.03.2022 г. по 02.03.2023 г. Лимит ответственности 10 000 000 рублей.
Стаж работы в сфере оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2016 г.
Степень их участия в проведении оценки	Весь Отчет и расчет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

1.5. Сведения об организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертиз»
Сокращенное наименование	ООО «Центр экспертиз»
ИНН	7727197296
ОГРН	1027739402327
Дата присвоения ОГРН	17 октября 2002 г.
Место нахождения	117105, г. Москва, вн. тер. Муниципальный Округ Донской, наб. Новоданиловская, дом 4А, помещ. II, этаж 6, ком. 6



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Почтовый адрес	117105, г. Москва, вн. тер. Муниципальный Округ Донской, наб. Новоданиловская, дом 4А, помещ. II, этаж 6, ком. 6
Телефон / факс	+7 (495) 777-12-70, 777-12-71, 544-48-92
ИНН / КПП	7727197296 / 772601001
Сведения о страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности юридического лица	Полис страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки, СО "РЕСО-ГАРАНТИЯ" полис 922/2284567625. Срок действия полиса: с 02.01.2023 г. по 01.01.2024 г. Общий лимит ответственности 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек).
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Центр экспертиз» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались



1.6. Допущения и ограничительные условия, используемые при проведении оценки

Общие допущения, используемые при проведении оценки:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя относительно формы и контекста публикации.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.
- Для целей оценки оцениваемая собственность принимается к рассмотрению свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые будут оговорены в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за влияние политических, экономических, юридических и иных факторов, которые имели место на дату оценки и, как следствие, влияли на стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект мог быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий реализации объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за влияние каких-либо чрезвычайных обстоятельств на величину цены сделки.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовали исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.



1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	



Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (далее «СРОО «ЭС») – СПОД «СРОО «ЭС», которые введены в действие с 24 мая 2017 года и являются обязательными к применению членами «СРОО «ЭС». С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности «СРОО «ЭС» можно ознакомиться на официальном сайте Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»: srosovnet.ru.

1.8. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» («СРОО «ЭС»);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.



1.9. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе



для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных



объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных



экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

1.10. Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении № 4 к Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Ниже приведен перечень предоставленных документов:

- Выписка из ЕГРН на жилом дом № 99/2022/501577655 от 25.10.2022 г.;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок № 99/2022/501568060 от 25.10.2022 г.;
- Технический паспорт на жилой дом.

Также Оценщик использует данные, полученные в ходе визуального осмотра (фотоматериалы представлены в Приложении № 2 к Отчету). Так как Оценщику доступны основные документы на Объект оценки и данные об Объекте оценки, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора оказания услуг по оценке, предоставленных Заказчиком документов и информации, а также сведений из открытых информационных источников.

1.11. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

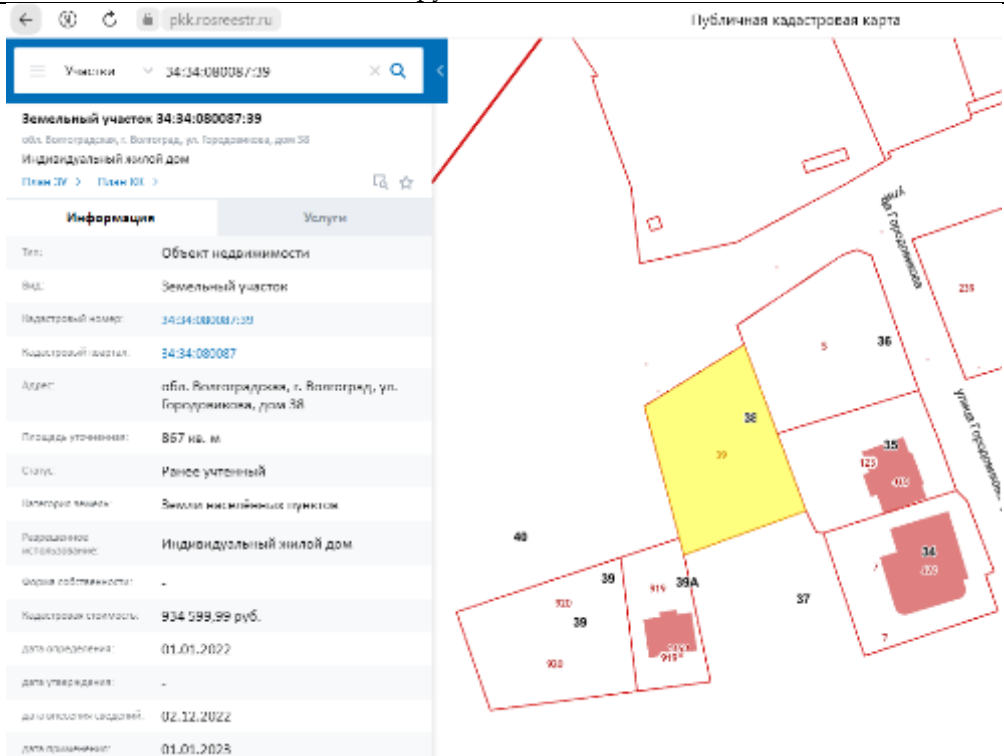
Таблица 2. Сведения о правах на Объекты оценки

Объекты оценки:	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес местоположения	Вид права	Собственник	Ограничения и обременения
Земельный участок	34:34:080087:39	867	обл. Волгоградская, г. Волгоград, ул. Городовикова, дом 38	Право собственности	Паринцев Юрий Григорьевич	Ипотека, в пользу КБ «Москоммерцбанк» (АО), ИНН 7750005612
Жилой дом	34:34:080087:714	306,5	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38			



1.12. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Таблица 3. Характеристика оцениваемого земельного участка

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Статус	Ранее учтенный
Адрес	обл. Волгоградская, г. Волгоград, ул. Городовикова, дом 38
Площадь, кв. м.	867
Кадастровая стоимость, руб.	934 599,99
Кадастровый номер	34:34:080087:39
Категория	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	индивидуальный жилой дом
Рельеф	Равнинный
Форма	Правильная, удобная для застройки
Подъездные пути	Круглогодичные
План земельного участка ³	

³ <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.562609868601314,37.39090050248818/14/@1b4un33kd0?text=34%3A34%3A080087%3A39&type=1&opened=34%3A34%3A080087%3A39>



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Таблица 4. Характеристика оцениваемого жилого дома

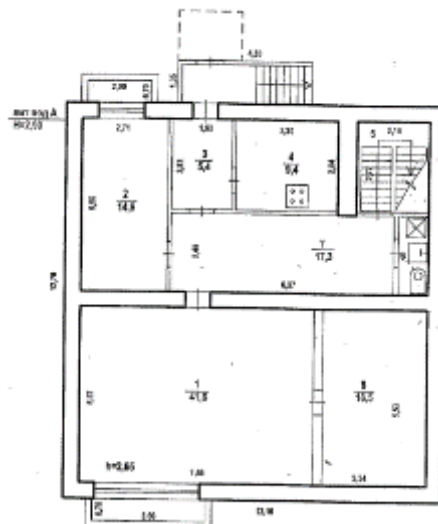
Наименование объекта оценки	Жилой дом
Адрес	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38
Кадастровый номер	34:34:080087:714
Кадастровая стоимость, руб.	4543182,07
Фактическое использование	По назначению
Год постройки	н/д
Общая площадь объекта оценки, кв. м.	306,5
Жилая площадь, кв. м	н/д
Высота, м	2,62-6,15
Этажность	2+подвал+мансарда
Физическое состояние здания	Удовлетворительное
Внутренняя отделка помещений	Требуется косметический ремонт
Основные конструктивные элементы	
Фундамент	Нет данных
Стены	Кирпичные
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Нет данных
Крыша	Нет данных
Инженерное обеспечение	
Электричество	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Отопление	Есть
Газоснабжение	Есть



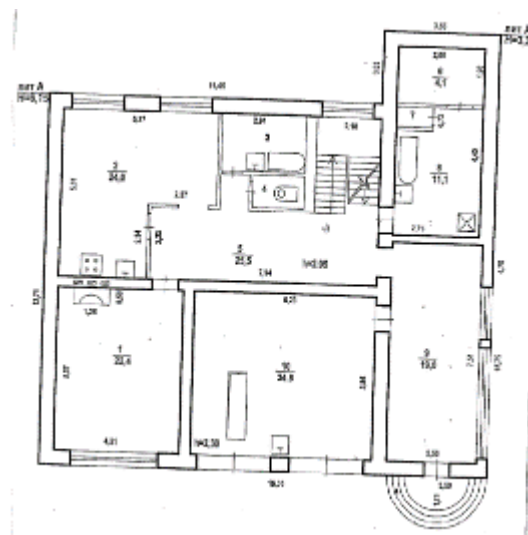
Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Поэтажный план жилого дома.

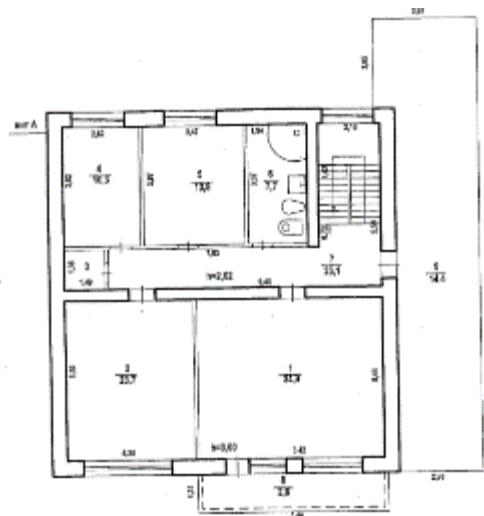
Подвал



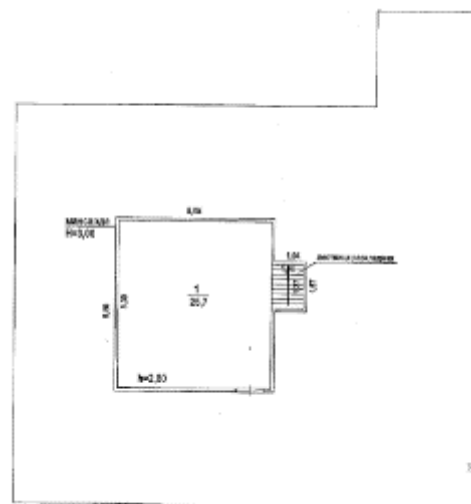
1 этаж



2 этаж



Мансарда





1.13. Описание месторасположения объекта оценки

Целью настоящего раздела Отчета является анализ характеристик местоположения, оказывающих влияние на концепцию Объекта оценки и его привлекательность для потенциальных инвесторов.

Анализ среды местоположения города, в котором расположен оцениваемый объект, представлен в следующей таблице.

Таблица 5. Основные характеристики места расположения Объекта оценки

Точный адрес	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38																												
Описание	Волгоград (до 1925 года – Царицын, до 1961 года – Сталинград) – город на юго-востоке европейской части России с населением 1 028 036 человек (2021). Административный центр Волгоградской области. Город-герой, важнейший пункт обороны Царицына и Сталинградской битвы. Город областного значения, образует городской округ. Административные районы Волгограда <table><thead><tr><th>Район</th><th>Площадь, км²[101]</th><th>Население, чел.</th></tr></thead><tbody><tr><td>Тракторозаводский</td><td>54</td><td>134 223^[3]</td></tr><tr><td>Краснооктябрьский</td><td>34,2</td><td>146 649^[3]</td></tr><tr><td>Центральный</td><td>11,2</td><td>84 853^[3]</td></tr><tr><td>Дзержинский</td><td>85,8</td><td>188 903^[3]</td></tr><tr><td>Ворошиловский</td><td>27,8</td><td>79 637^[3]</td></tr><tr><td>Советский</td><td>63</td><td>131 734^[3]</td></tr><tr><td>Кировский</td><td>71,5</td><td>96 162^[3]</td></tr><tr><td>Красноармейский</td><td>230</td><td>163 875^[3]</td></tr></tbody></table> 		Район	Площадь, км ² [101]	Население, чел.	Тракторозаводский	54	134 223 ^[3]	Краснооктябрьский	34,2	146 649 ^[3]	Центральный	11,2	84 853 ^[3]	Дзержинский	85,8	188 903 ^[3]	Ворошиловский	27,8	79 637 ^[3]	Советский	63	131 734 ^[3]	Кировский	71,5	96 162 ^[3]	Красноармейский	230	163 875 ^[3]
Район	Площадь, км ² [101]	Население, чел.																											
Тракторозаводский	54	134 223 ^[3]																											
Краснооктябрьский	34,2	146 649 ^[3]																											
Центральный	11,2	84 853 ^[3]																											
Дзержинский	85,8	188 903 ^[3]																											
Ворошиловский	27,8	79 637 ^[3]																											
Советский	63	131 734 ^[3]																											
Кировский	71,5	96 162 ^[3]																											
Красноармейский	230	163 875 ^[3]																											
Привлекательность района	Средняя																												
Основной тип застройки	Индивидуальная жилая																												
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Средняя																												
Транспортная доступность	Хорошая, до ж/д станции Красноармейская 18 минут пешком. Рядом расположена автостанция «Южная»																												
Состояние дорожного полотна подъездных путей	Состояние подъездных путей – хорошее																												



Местоположение объекта оценки на карте⁴.

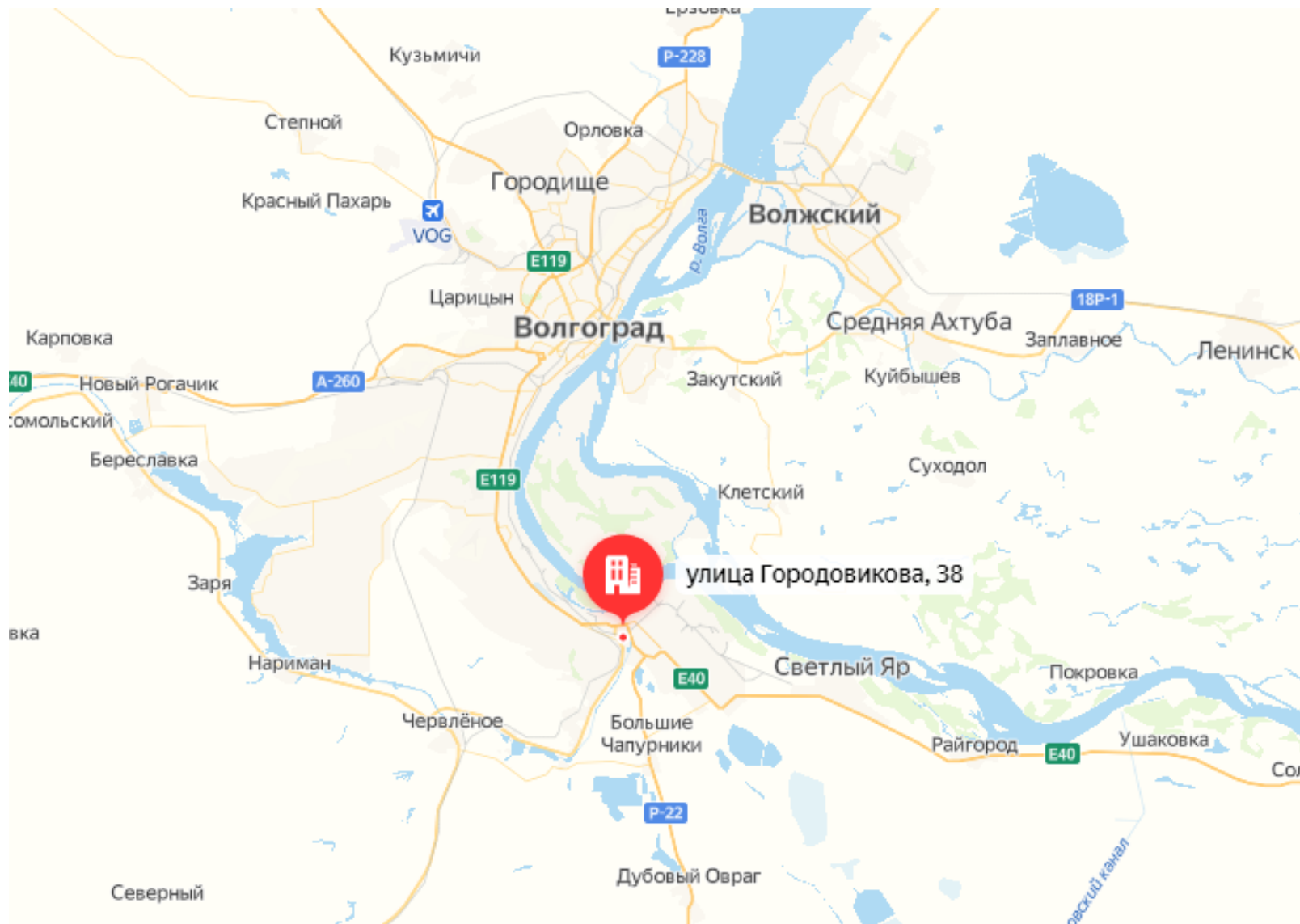


Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки

⁴ Данные <http://maps.yandex.ru>



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

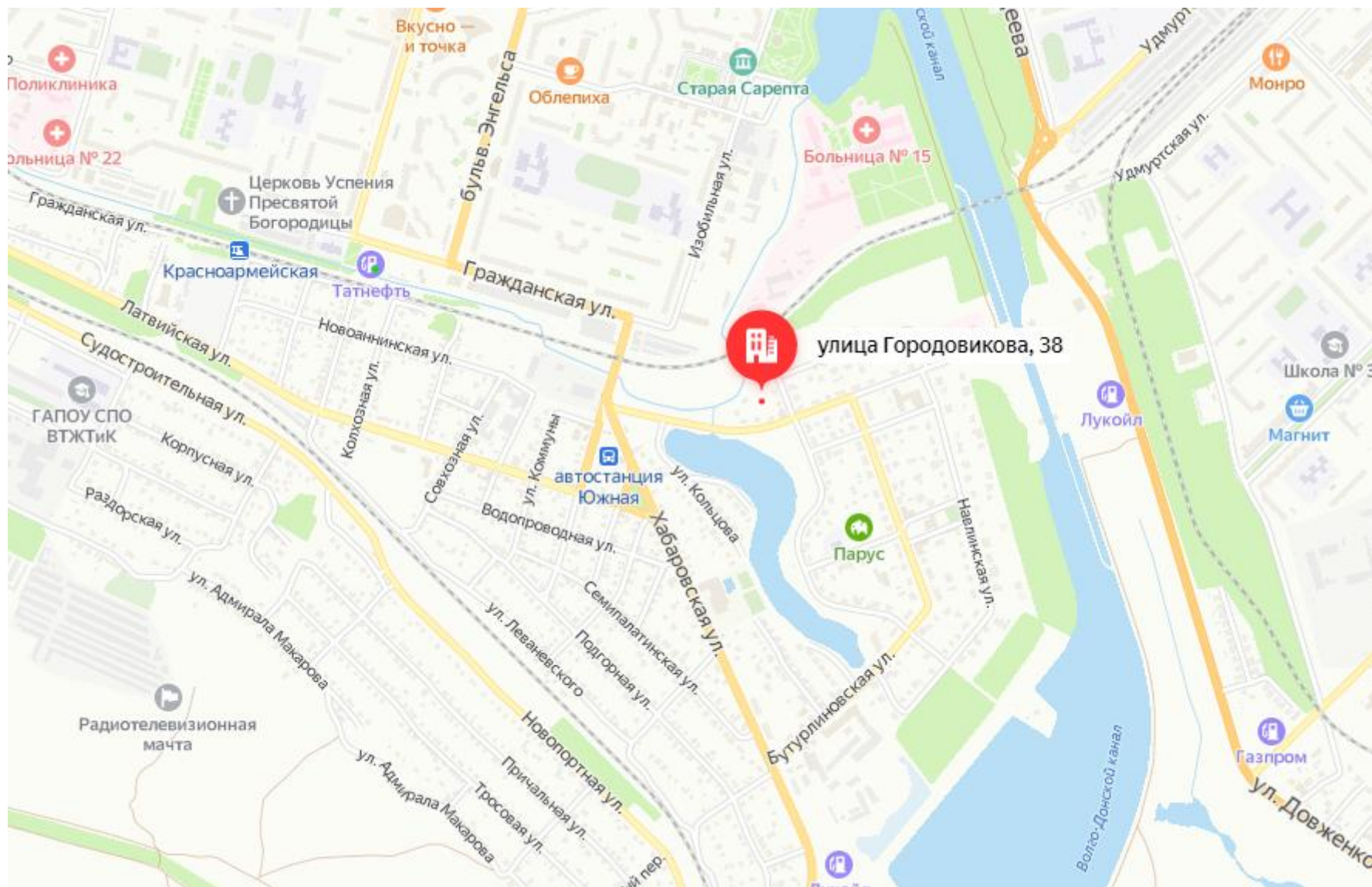


Рисунок 2. Локальное местоположение Объекта оценки

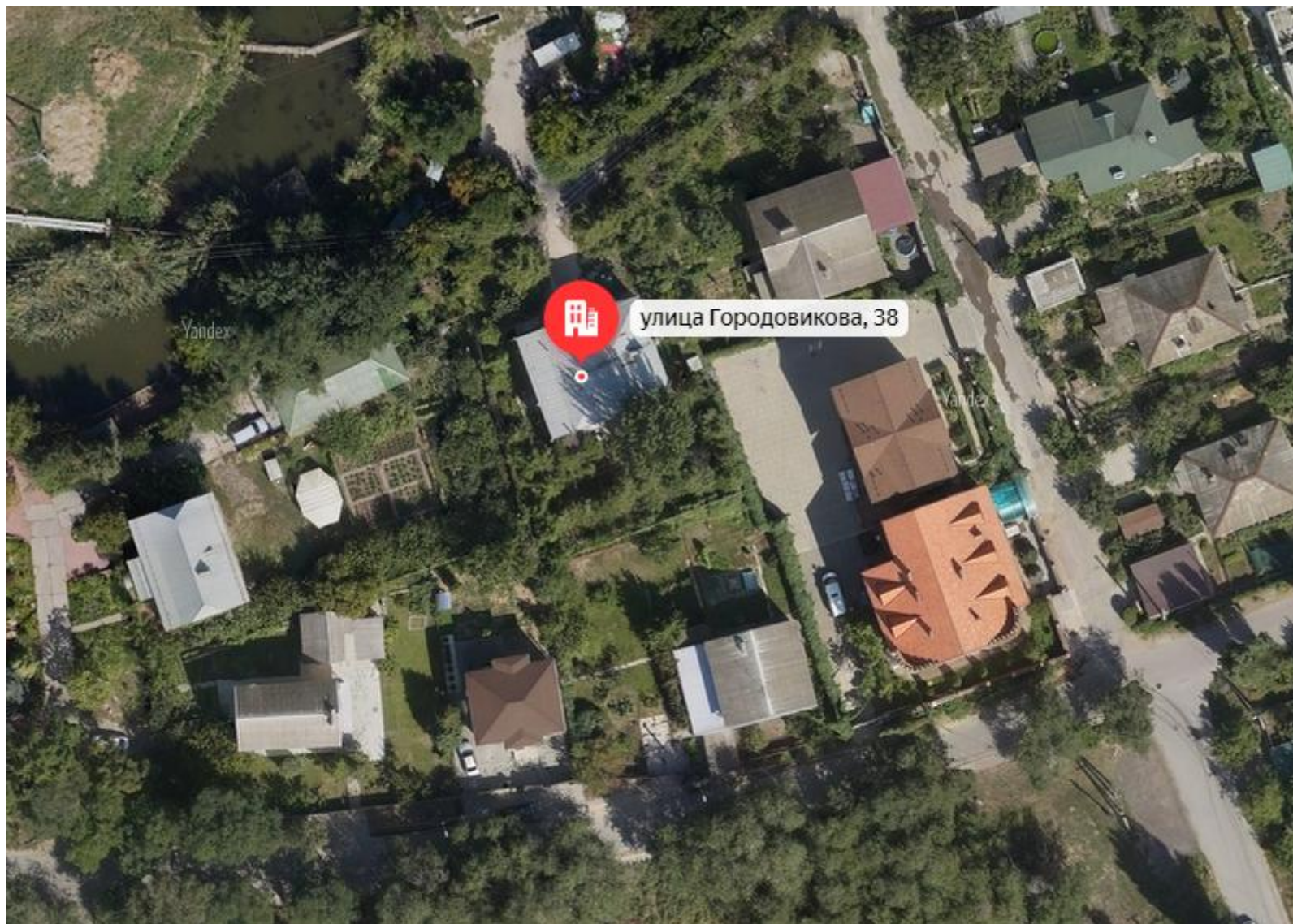


Рисунок 2. Локальное местоположение Объекта оценки со спутника

Вывод.

Вышеуказанные характеристики местоположения позволяют охарактеризовать данный район как пользующийся средним спросом при приобретении жилой недвижимости.



2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

О текущей ситуации в Российской экономике за декабрь 2022 – январь 2023 года⁵

Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества.

Индекс промышленного производства¹ по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно).

Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основным положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA.

Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с +6,1% г/г до +4,9% г/г из-за переоценки базы 2021 г.

В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с +4,7% г/г до +10,4% г/г из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.

⁵ https://www.economy.gov.ru/material/file/751f02456801b52b9016d1a683a27d83/2023_02_08.pdf



В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г).

Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г.

Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, 3 по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели).

В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте-апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.



ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021
Экономическая активность																		
Сельское хозяйство	10,2	9,0	6,1	8,2	10,9	12,7	13,6	15,4	7,7	8,4	8,2	8,1	8,9	5,4	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	2,8	6,7	6,5	3,5	0,0	2,6	9,6	4,5	5,4	5,1	0,3	7,0
Розничная торговля	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,2	1,6	1,2	2,4	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-5,6	-4,6	-5,6	-6,7	-5,4	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1 ²	-	-	0,3	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ²	-	-	12,3	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-	-	-	-2,2	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-	-	-	-0,6	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,2



в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021
Численность рабочей силы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,6	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-
Численность занятых																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-
Численность безработных																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости																		
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	60,2	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы																		
в % к рабочей силе	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² Данные за январь–ноябрь 2022 г.



ТАБЛИЦА 2.1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
добыча угля	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-1,1	-0,9	-5,4	-2,7	1,1	-2,7	-6,2	1,0	-3,4	3,1	3,7	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,1	1,0	1,1	-2,0	0,5	-2,9	-3,5	7,5	7,1	8,1	7,4	2,6
добыча металлических руд	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-6,2	-7,3	-8,7	-3,3	-3,7	-4,0	-2,1	0,8	-0,8	1,4	2,1	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	-1,6	9,9	5,6	9,1	19,3	-0,1	5,5	3,0	11,2	-8,1	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	4,7	4,0	9,2	6,1	5,8	8,2	4,3	17,1	13,6	17,0	21,8	9,0
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
пищевая промышленность	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	2,0	-2,2	-3,5	-0,9	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,7	4,6	6,4	4,6
в т.ч.																		
пищевые продукты	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	1,6	-2,3	-3,9	-0,6	0,6	-0,5	-1,8	3,5	1,3	4,2	5,4	4,2
напитки	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,9	1,5	1,1	3,2	3,6	3,0	2,9	9,7	7,9	7,5	15	7,6
табачные изделия	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	4,1	-12,2	-10,4	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,8	-12,2	1,7	-2,8	2,3
лёгкая промышленность	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-1,7	-1,2	-3,7	-6,1	-6,3	-4,3	-7,5	-0,4	-0,2	-2,2	1,2	11,6
в т.ч.																		
текстильные изделия	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-10,0	-9,2	-13,0	-8,5	-10,4	-6,8	-8,2	-4,5	-7,0	-8,1	2,8	15,1
одежда	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	5,8	3,1	3,2	-5,8	-5,1	-3,8	-8,1	-0,1	2,5	-1,5	-1,9	7,4
кожа и изделия из неё	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-7,2	2,1	-5,1	-2,6	-1,9	-0,8	-4,6	6,4	5,4	7,0	7,1	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-6,3	-6,5	-7,9	-3,5	-5,3	-4,6	-0,6	6,3	1,7	7,9	10,3	10,5
в т.ч.																		
обработка древесины и производство изделий из неё	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-19,8	-19,6	-20,7	-10,8	-15,5	-11,4	-5,4	2,6	-1,4	6,4	3,7	11,9
бумага и бумажные изделия	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	2,5	1,1	-0,8	-3,2	-1,6	-4,5	-3,4	6,7	0,2	7,7	13,4	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	0,6	3,5	3,0	15,1	10,2	13,4	22,2	15,1	15,4	12,6	17,6	7,7



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,4	-0,7	-5,4	-10,2	3,0	-5,1	5,6	9,0	3,6
химический комплекс	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,8	-1,4	-1,8	-1,5	-3,6	-0,5	-0,5	6,1	6,0	9,3	3,3	8,7
в т.ч.																		
химические вещества и химические продукты	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-4,9	-4,4	-4,6	-6,7	-7,6	-5,5	-7,1	2,0	-1,8	5,5	2,8	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	12,2	14,4	18,1	26,0	16,0	30,2	32,0	24,0	43,5	28,2	0,5	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-1,3	-2,3	-6,8	-3,6	-3,7	-6,0	-1,3	7,4	6,1	8,7	7,8	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	-4,2	-1,1	-0,8	1,8	1,5	1,0	3,1	11,0	7,7	13,5	12,7	9,3
металлургический комплекс	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,3	7,9	6,9	-3,9	-9,2	-4,6	2,7	6,0	1,1	2,9	18,8	4,1
в т.ч.																		
металлургия	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-2,8	3,6	-2,2	-3,1	-7,2	-3,3	1,3	3,2	1,7	4,1	4,2	1,7
готовые металлические изделия	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-5,0	21,1	35,0	-6,5	-15,3	-8,4	7,0	14,7	-0,6	-0,7	63,9	11,6
машиностроительный комплекс	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-14,7	-8,3	-12,9	-10,3	-12,3	-7,9	-9,9	2,8	-7,8	9,1	14,7	11,8
в т.ч.																		
компьютеры, электроника, оптика	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	2,7	-1,1	-3,3	5,1	-11,8	28,3	5,4	9,2	11,5	0,2	16,8	9,9
электрооборудование	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-5,1	-0,3	-9,7	-7,7	-3,2	-11,3	-8,9	-0,2	-9,9	1,6	12,8	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	-7,4	8,7	-13,3	3,1	-2,3	0,3	10,8	18,7	13,5	19,1	26,4	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-51,8	-42,6	-58,2	-62,9	-62,2	-65,8	-61,3	-14,3	-45,4	2,0	14,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-15,0	-6,8	2,7	-1,9	5,5	-7,6	-5,3	0,1	-12,5	16,9	7,8	10,5
прочие производства	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-14,2	-5,5	-7,4	-3,3	-4,2	-4,3	-1,3	2,4	-5,4	6,0	11,6	4,3
в т.ч.																		
мебель	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-6,2	-10,7	-10,6	-8,2	-7,8	-12,5	-4,6	7,0	2,1	17,2	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-5,3	-7,6	-11,5	-3,5	0,1	-7,7	-3,1	8,9	6,4	7,1	14,8	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-17,4	-4,0	-6,1	-2,2	-4,1	-2,0	-0,3	0,4	-8,9	3,3	13,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	-1,7	1,6	-0,5	2,0	-0,4	4,2	2,0	-0,8	1,3	-4,8	1,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-7,5	-8,4	-14,5	-8,9	-15,6	-3,8	-7,1	5,0	9,0	5,5	0,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России



ТАБЛИЦА 2.2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % М/М

в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
Промышленное производство	10,9	1,6	5,3	0,4	1,9	1,9	2,1	-2,1	-8,6	10,1	-2,8	-21,0
Добыча полезных ископаемых	5,5	-1,8	3,2	-1,1	0,6	0,8	1,7	2,6	-10,0	11,0	-6,9	-6,3
добыча угля	4,8	0,5	7,5	1,7	4,2	-2,0	-1,2	0,8	-8,0	4,7	-0,1	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,0	3,6	-1,9	-0,3	2,7	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,7
добыча металлических руд	-4,5	-3,2	-2,2	-4,4	3,6	1,4	2,4	6,3	-5,1	10,3	-7,1	-5,0
добыча прочих полезных ископаемых	8,5	-26,4	9,4	-5,1	17,2	-20,5	56,4	-14,0	4,9	13,4	17,5	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,1	2,2	-2,0	6,7	-2,7	-0,9	2,3	2,5	-11,2	22,8	5,2	-39,2
Обрабатывающие производства	13,9	2,2	4,8	0,7	2,4	3,0	5,1	-3,4	-6,0	10,5	2,4	-32,7
пищевая промышленность	-0,7	-0,5	3,0	2,8	3,7	3,8	1,7	-2,4	-4,7	11,4	4,6	-17,6
в т.ч.												
пищевые продукты	-0,8	-1,4	5,0	4,5	4,9	2,4	1,1	-3,4	-5,5	10,7	2,0	-16,2
напитки	-0,9	4,1	-6,3	-6,1	-6,0	1,1	10,4	4,4	1,1	20,2	12,9	-28,0
табачные изделия	2,4	2,8	-6,5	-1,5	12,1	41,6	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
лёгкая промышленность	-1,4	-0,3	4,2	2,0	7,5	-4,5	6,1	-11,8	-3,0	15,3	12,3	-21,0
в т.ч.												
текстильные изделия	-2,0	-1,9	5,8	3,3	7,1	-4,1	0,5	-9,0	-4,2	12,1	3,7	-21,8
одежда	-3,4	1,5	5,4	1,9	4,6	-1,8	9,2	-13,5	-0,2	15,8	13,6	-17,7
кожа и изделия из неё	5,6	-2,2	-2,5	-0,5	16,7	-12,8	8,1	-12,5	-8,6	20,0	25,1	-28,6
деревообрабатывающий комплекс	1,7	-2,4	-0,4	0,6	1,6	-0,2	1,4	-6,2	-3,9	6,7	6,9	-15,8
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	8,6	-5,6	-3,1	-1,2	-0,7	-4,7	2,9	-11,4	-5,8	6,4	13,3	-16,0
бумага и бумажные изделия	-4,0	-0,6	1,5	0,6	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	0,3	0,6	5,5	1,6	-5,6	2,5	-4,2	1,9	14,5	16,6	-31,2
производство кокса и нефтепродуктов	5,8	-0,3	4,5	-4,2	-1,7	7,5	3,4	5,5	-9,4	0,8	-9,0	0,0
химический комплекс	4,0	1,3	0,5	-0,9	3,8	-0,8	-1,3	-3,6	-8,6	6,3	6,0	-12,5
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,4	3,6	1,6	-2,1	2,2	0,9	-4,3	1,0	-9,2	3,5	-0,7	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	11,2	-6,4	-3,3	4,1	7,8	-6,9	4,0	-19,7	-12,2	11,1	27,9	-36,8
резиновые и пластмассовые изделия	-3,7	-1,4	-0,6	-0,2	6,6	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,6	14,2	-19,9



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-11,2	-16,6	-4,5	-5,8	2,3	0,7	11,0	10,4	4,3	18,0	11,6	-22,4
металлургический комплекс в т.ч.	8,2	3,8	4,4	-0,5	0,0	18,3	1,8	-2,4	-3,4	17,4	-3,3	-29,9
металлургия	3,5	-3,6	0,4	-2,8	6,1	11,4	1,8	-3,2	-3,8	9,6	2,0	-20,3
готовые металлические изделия	22,8	26,6	16,8	6,7	-18,9	39,7	1,8	0,1	-2,3	41,4	-19,5	-59,3
машиностроительный комплекс в т.ч.	44,5	4,9	16,9	9,1	14,8	-13,6	24,5	-15,6	-9,3	19,0	19,3	-60,4
компьютеры, электроника, оптика	41,1	6,9	9,7	29,6	3,3	-1,8	-4,1	-0,7	-1,6	37,5	4,4	-68,6
электрооборудование	30,6	2,4	-1,1	9,0	8,1	-3,7	23,5	-13,5	-9,5	11,0	13,5	-48,5
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	54,8	-1,2	-2,5	-8,1	21,1	-9,5	12,3	-23,1	2,4	19,2	17,5	-48,3
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	24,7	-8,4	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,3	-29,1	-30,5	-37,2	27,1	-31,4
прочие транспортные средства и оборудование	56,8	14,2	40,6	3,6	23,2	-33,9	50,2	-16,5	-9,7	37,2	29,1	-79,6
прочие производства в т.ч.	39,4	12,8	4,2	5,2	4,6	-7,6	10,8	-9,6	-7,0	18,8	16,8	-55,3
мебель	14,4	7,2	2,2	6,1	3,0	1,7	14,2	-19,5	-9,2	-1,0	26,0	-28,4
прочие готовые изделия	17,4	12,6	1,4	9,2	9,6	-9,6	13,0	-14,4	-8,7	8,2	19,4	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	48,5	14,1	5,1	4,3	4,2	-9,3	9,7	-6,7	-6,2	24,9	14,4	-63,1
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	14,5	14,2	21,4	5,9	3,6	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,6	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	9,7	-1,2	-1,1	3,4	7,7	-6,4	-9,1	3,4	-5,8	11,3	5,8	-21,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России



ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	68,6	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50
Процентные ставки (в % годовых)																		
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				8,6	9,1	9,0	8,8	8,5	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)				7,3	7,3	7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3
Кредитование экономики (в % r/r с исключением валютной переоценки)																		
Кредит экономике	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9
Кредиты организациям	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6
Жилищные кредиты	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	16,8	16,6	17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7
Потребительские кредиты	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	4,3	5,0	6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % r/r)	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,8	28,1

2.2. Прогноз макроэкономических показателей социально-экономического развития Российской Федерации⁶

Основные параметры базового варианта

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2022 году.

В ближайшие месяцы ситуация в реальном секторе экономики будет определяться, в первую очередь, внешнеторговым балансом.

В рамках базового варианта до конца года ожидается постепенное снижение цены на нефть Юралс до уровня 73–74 долл. США за баррель, что соответствует среднегодовой цене в 80,1 долл. США за баррель. Цены на другие сырьевые товары также сохраняются на повышенном уровне до конца года. Вместе с тем товары российского экспорта по-прежнему торгуются с дисконтом к мировым ценам.

В реальном выражении экспорт товаров снизится на 14,2% к 2021 году (в том числе нефтегазовый – на 8,4%, ненефтегазовый – на 19,9%). При этом в результате роста экспортных цен снижение в номинале будет более умеренным (-2,3%).

Импорт товаров сократится на 26,5% в реальном выражении за счет сжатия внутреннего спроса и перебоев в логистике. Номинальное снижение импорта меньше (-17,1%) с учетом высокого дефлятора: импортируемые товары приобретаются с наценкой из-за мировой инфляции, дополнительных транзакционных издержек.

Сальдо торгового баланса вырастет до 230,4 млрд. долл. США в 2022 г. с 189,8 млрд. долл. США в 2021 году. При этом резко сократится дефицит баланса услуг и баланса инвестиционных доходов (за счет опережающего снижения импорта услуг и выплат дивидендов за рубеж). В результате профицит счета текущих операций расширится до 190,8 млрд. долл. США (2021 г.: 122,0 млрд долл. США, исторический максимум), по отношению к ВВП – до 10,4% с 6,9% соответственно.

До конца текущего года курс рубля ожидается на уровне в среднем 73,5 рублей за долл. США на фоне сохранения повышенных премий за риск и постепенной адаптации валютного рынка к новым условиям (среднегодовой курс – 76,7 рублей за долл. США).

Инфляция после ускорения в марте 2022 г. сохранится на повышенном уровне в условиях импортных ограничений и продолжающейся перестройки производственно-логистических цепочек и на конец года ожидается на уровне 17,5%.

ВВП по итогам года в рамках базового сценария снизится на 7,8%. Основной вклад в снижение ВВП внесет внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. В условиях снижения реальных располагаемых доходов населения (на 6,8%) и увеличения безработицы (до 6,7% от рабочей силы в среднем за год) ожидается сокращение оборота розничной торговли на 8,7%, объема платных услуг населению – на 7,9%. Снижение инвестиций в основной капитал составит 19,4% с учетом действующих импортных и экспортных ограничений и высокой неопределенности относительно среднесрочных тенденций в экономике.



Среднесрочный прогноз на 2023–2025 гг.

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики определяется следующими факторами:

- сокращение импорта вследствие санкционных ограничений и «добровольного отказа» иностранных партнеров от сотрудничества с Россией;
- потеря ряда экспортных рынков и ограниченные возможности переориентации поставок;
- лаги в структурной перестройке производственно-логистических цепочек в российской экономике.

Цены на нефть «Юралс» в базовом варианте последовательно снижаются до 61,2 долл. США к 2025 году. Причины снижения цен на нефть – замедление роста мировой экономики и постепенная адаптация мирового энергетического рынка к новым условиям (замещение российских энергоносителей на рынках «недружественных» стран, с одной стороны, и перенаправление российского энергетического экспорта в «нейтральные» другие страны – с другой). Аналогичная динамика ожидается по газу и другим сырьевым товарам.

Реальные объемы экспорта товаров после падения на -14,2% в 2022 г. переходят к умеренному росту в 2023–2025 гг. (на 0,6%, 2,9% и 1,9% соответственно), однако к концу прогнозного периода полного восстановления не произойдет (2025 г. к 2021 г.: -9,5%).

Темпы роста экспорта товаров в целом сдерживаются динамикой нефтегазового экспорта, который после резкого падения в 2022 году (на -8,4% в реальном выражении) продолжает снижение средним темпом -0,7% в год и к концу прогнозного периода оказывается на 10,3% ниже уровня 2021 года.

Ненефтегазовый экспорт за 2023–2025 гг. отыгрывает примерно 60% падения 2022 г., но в конце прогнозного периода также не восстанавливается полностью (2025 г. к 2021 г.: -8,6%).

Импорт товаров к 2025 г. отыгрывает примерно треть падения 2022 г. (2025 г. к 2021 г.: -16,9% в реальном выражении). В результате доля импорта в ВВП находится в диапазоне 14–16% на всем прогнозном горизонте, что соответствует историческому диапазону (при этом необходимо учитывать, что в 2021 г. импорт находился на исторически максимальном уровне – более 17% ВВП). Это следствие структурной перестройки российской экономики – с одной стороны, ограничений на поставки товаров из недружественных стран, которые не будут полностью замещены вследствие отсутствия аналогов, с другой – процессов импортозамещения и роста доли в экономике менее импортозависимых отраслей.

Расширение сальдо торгового баланса, в сочетании с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг и «прочих» статей, дает структурное расширение профицита текущего счета – до 3–6% ВВП в 2023–2025 гг. после 10,4% в 2022 году (ранее равновесный уровень оценивался в 2–3% ВВП).

Курс рубля в рамках базового сценария ослабляется в номинальном выражении темпом ~2% в год, в реальном выражении – остается стабильным. В прогноз закладывается постепенное смягчение Банком России беспрецедентных ограничений на движение капитала, введенных в феврале–марте текущего года.

Инфляция после ускорения до 17,5% в текущем году сохраняется на повышенном уровне в 2023 г. (6,1% на конец года) в условиях завершения подстройки производственно-логистических цепочек. К концу 2024 г. инфляция выходит на целевой уровень Банка России 4%.



Начиная с 2023 г. ВВП в базовом варианте начинает медленно восстанавливаться, при этом по итогам 2023 г. ожидается падение (-0,7% в целом за год) с учетом высокой базы 1 квартала 2022 года. Основной восстановительный рост происходит в 2024 и 2025 гг. (3,2% и 2,6% соответственно), при этом к концу среднесрочного периода экономика не выходит на докризисный уровень.

В разбивке по компонентам спроса основной вклад в восстановление экономики вносит потребительский спрос (потребление товаров и услуг и реальные располагаемые доходы населения в 2025 г. на 1-2% выше уровней 2021 года). Инвестиции также демонстрируют восстановительный рост, но полностью не отыгрывают падение (2025 г. к 2021 г.: -7,3%), в том числе, из-за технологических ограничений и сворачивания крупных экспортно ориентированных проектов, что лишь отчасти компенсируется менее масштабными по объемам инвестициями в импортозамещающие производства. Вклад чистого экспорта в реальные темпы роста ВВП после резкого роста в 2022 г. становится умеренно отрицательным в 2023–2025 гг. на фоне опережающего восстановительного роста импорта.

В базовый вариант заложена проактивная экономическая политика. В частности, предполагается:

- эффективная реализация всего комплекса мер по поддержке экономики, включая программы льготного кредитования;
- активное снижение ключевой ставки Банком России вслед за инфляцией;
- достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень бюджетных расходов.

Эти меры позволяют не дополнить структурный кризис циклическим. Экономика сможет адаптироваться к новым условиям и перейти к восстановительному росту.



2.3. Социально-экономическое положение Волгоградской области за январь-ноябрь 2022 г.⁷

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 1

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к ноябрю 2021 г.	Январь-ноябрь 2022 г.	Январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.	Справочно: январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г.
Индекс промышленного производства ^{1) 2)}		98,3		103,5	
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	- ³⁾	- ³⁾	247223,9 ²⁾	116,4 ²⁾⁴⁾	97,6 ⁴⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	15013,2 ²⁾	201,4 ²⁾⁴⁾	104293,0 ²⁾	142,4 ²⁾⁴⁾	99,7 ⁴⁾
Ввод в действие жилых домов ⁵⁾ , тыс. м ²	58,0 ²⁾	52,7 ²⁾	713,0 ²⁾	108,3 ²⁾	107,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	45311,7 ²⁾	100,2 ²⁾⁴⁾	479621,3 ²⁾	96,8 ²⁾⁴⁾	107,4 ⁴⁾
Индекс потребительских цен	100,5 ⁶⁾	111,2	110,4 ⁷⁾	112,9	106,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁸⁾	98,1 ⁶⁾	96,8	97,8 ⁷⁾	114,7	126,3
Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей ⁹⁾	42292,0	114,1	41027,8	111,0	106,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹⁰⁾	4,1	64,5			19,8

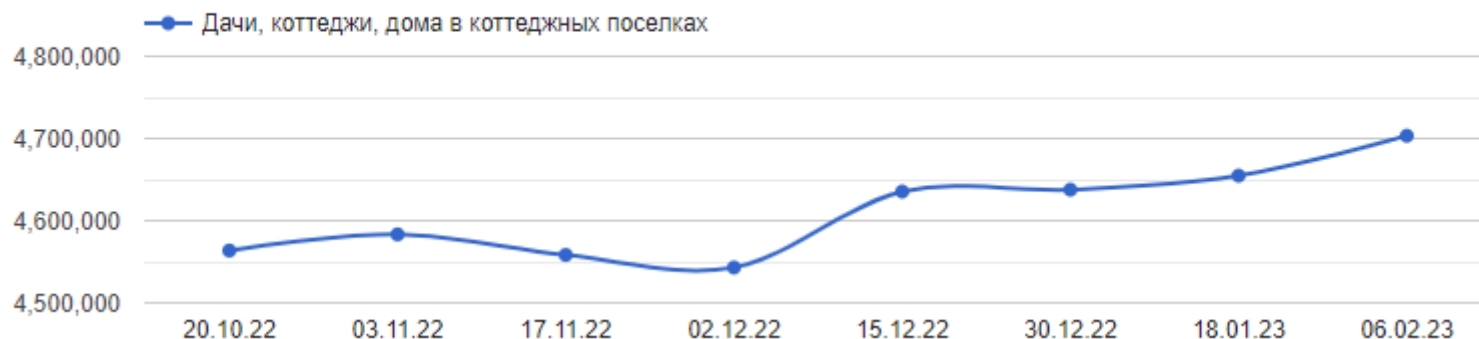
7

https://volgastat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9E%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_11_22%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82.pdf



2.4. Обзор рынка загородной недвижимости г. Волгоград⁸

Рассчитываем по параметрам: Волгоград. Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках. Дома. Продажа. Цена за объект



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 06.02.2023)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	4 703 326 руб.	+ 139 688 руб. За объект	300 000 ... 19 300 000 руб. за объект

Динамика средних цен

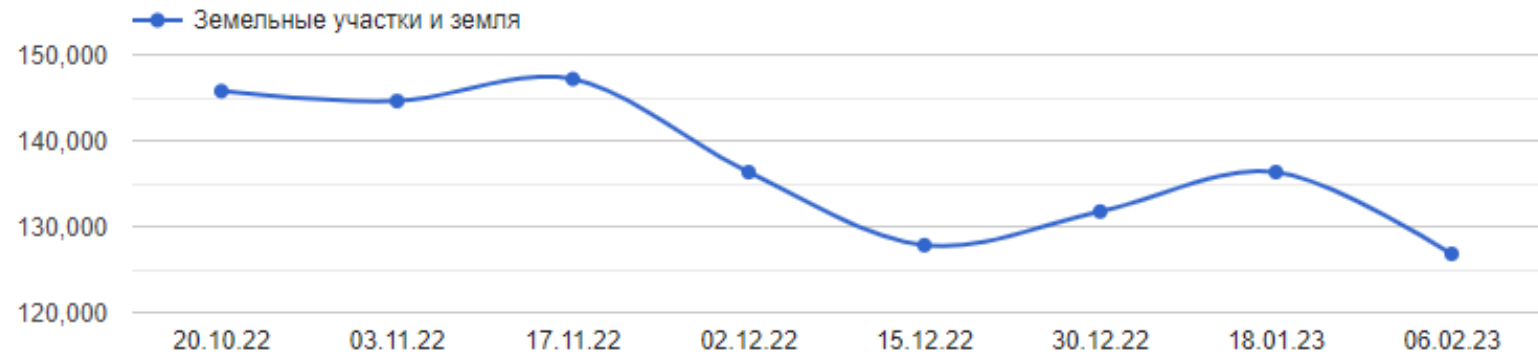
Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
06 февраля 2023	4703326.47	+1.03%
18 января 2023	4654776.93	+0.37%
30 декабря 2022	4637712.73	+0.05%
15 декабря 2022	4635430.07	+1.99%
02 декабря 2022	4542997.5	-0.34%
17 ноября 2022	4558293.93	-0.55%
03 ноября 2022	4583304.2	+0.43%
20 октября 2022	4563638.47	

⁸ <https://volgograd.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Рассчитываем по параметрам: Волгоград. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 06.02.2023)
Земельные участки и земля (сотку)	126 818 руб.	- 18 950 руб. За сотку	95 000 ... 5 500 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
06 февраля 2023	126818.4	-7.51%
18 января 2023	136339.4	+3.37%
30 декабря 2022	131748.8	+2.97%
15 декабря 2022	127831.5	-6.65%
02 декабря 2022	136336	-7.95%
17 ноября 2022	147175.3	+1.74%
03 ноября 2022	144616.7	-0.8%
20 октября 2022	145768.4	



Вывод:

- Индекс промышленного производства¹ по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.
- Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.
- Инфляция после ускорения до 17,5% в текущем году сохраняется на повышенном уровне в 2023 г. (6,1% на конец года) в условиях завершения подстройки производственно-логистических цепочек. К концу 2024 г. инфляция выходит на целевой уровень Банка России 4%.
- В январе-ноябре 2022 г. из общего объема введенного в действие жилья населением построены жилые дома общей площадью 486,8 тыс. м² (из них 88,4 тыс. м² – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что на 37,9% больше, чем в январе-ноябре 2021 г.
- Индекс потребительских цен за январь-ноябрь 2022 г. составил в Волгоградской области 110,4%, в том числе на продовольственные товары – 109,5%, непродовольственные товары – 114,0%, услуги – 106,2%.
- Средняя цена предложения в г. Волгоград на дома, коттеджи составила 4 703 326 рублей за объект.
- Средняя цена предложения в г. Волгоград земельный участки составила 126 818 рублей за сотку.

2.5. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект

Наименование параметра	Характеристика
Адрес местоположения	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38
Регион	Г. Волгоград
Тип объекта	Жилой дом с земельным участком
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности

Объект оценки относится к **жилой недвижимости г. Волгоград**



2.6. Фактические данные о ценах сделок на рынке жилых домов.

Земельные участки						
Адрес местоположения	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Кол-во соток	Стоимость за сотку, руб.	Источник
Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, ул. 33 Героев, 47	ИЖС	по границе	1 080 000	10,18	106 090	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/262168194/
Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Поселок Нагорный территория	ИЖС	по границе	1 300 000	10,00	130 000	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/281746787/
Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Дальняя ул., 16	ИЖС	по границе	650 000	6,00	108 333	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/252835104/
Волгоград, территория посёлок Нагорный р-н Красноармейский	ИЖС	по границе	1 000 000	10,00	100 000	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2604123895

Жилой дом с земельным участком						
Адрес местоположения	Общая площадь ЗУ, сотки	Общая площадь объекта, кв. м	Уровень отделки	Материал стен	Стоимость, руб./кв. м.	Источник
Волгоградская область, Волгоград, ул. Энгельса, 149	9,80	236,20	Современный	Кирпичный	44 454	https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_2362_m_na_uchastke_98_sot_2778480541
Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Сарпинская ул., 69	10,00	217,00	Современный	Кирпичный	42 857	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/282625808/
Волгоградская область, Волгоград, территория посёлок Нагорный	10,00	350,00	Современный	Кирпичный	40 571	https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_350_m_na_uchastke_10_sot_2628429326
Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Поселок Нагорный территория, 98	10,00	227,10	Современный	Кирпичный	41 832	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/274806248/



2.7. Ценообразующие факторы, используемые при определении стоимости

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения. Информация по ценообразующим факторам для жилых домов и земельных участков взята на основании исследований Ассоциации развития рынка недвижимости НО «СтатРиэлт».

Основные ценообразующие факторы для индивидуальной жилой недвижимости:

- местоположение;
- физическое состояние объекта;
- наличие коммуникаций;
- общая площадь;
- удобство подъезда и близость к основным транспортным магистралям;

Основные ценообразующие факторы для земельного участка:

- местоположение и окружение земельного участка;
- целевое назначение;
- разрешенное использование;
- правовое положение земельного участка;
- физические характеристики:
 - рельеф;
 - площадь;
 - транспортная доступность;
- инфраструктура: наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним.



Скидка на торг земельного участка

При сравнении объектов используются цены предложения. По имеющимся у Оценщика данным цены предложения на земельные отличаются от цен сделок. Продавец закладывает в цену стоимость скидки на торг.

Корректировка была рассчитана на основании аналитического сайта «СтатРиелт»

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrilet

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83



Площадь земельного участка
Корректировка была рассчитана на основании аналитического сайта «СтатРиелт»

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C— цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S— общая площадь земельного участка, кв. м.,

b— коэффициент активности рынка,

n— «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов [СтатРиелт](#) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,730	-0,17	$Ks = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,668	-0,19	$Ks = (So/Sa)^{\wedge -0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	-0,22	$Ks = (So/Sa)^{\wedge -0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,586	-0,25	$Ks = (So/Sa)^{\wedge -0,25}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,594	-0,30	$Ks = (So/Sa)^{\wedge -0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,726	-0,32	$Ks = (So/Sa)^{\wedge -0,32}$



Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11



Корректировка на вид разрешенного использования

Корректировка по данному фактору определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022», (Земельные участки, часть 2) под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 238, табл. 89

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью более 1000 тыс. человек

Таблица 89

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под промышленную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	под жилую застройку (ЛПХ)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,70	3,57			
	под промышленную застройку	0,59	1,00	2,10			
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,48	1,00	2,15	2,33	3,16
	под жилую застройку (СНТ, дачи)			0,46	1,00	1,08	1,47
	под жилую застройку (ЛПХ)			0,43	0,92	1,00	1,36
	с/х назначения			0,32	0,68	0,74	1,00



Корректировка на снос ветхих зданий
Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»
на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,91



Корректировка на благоустройство и дорожную инфраструктуру

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2023 г.)



Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02



Скидка на торг жилого дома

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 16.01.2023 г.)



Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных¹, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте [Statrielt](https://statrielt.ru), проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача* вторичного рынка общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	0,90	0,94	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,91	0,89
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,81	0,94	0,89	0,92	0,89	0,86
4	Индивидуальный жилой дом или дача* вторичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,68	0,90	0,81	0,86	0,81	0,75
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,77	0,94	0,87	0,90	0,87	0,83
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,84	0,97	0,92	0,94	0,92	0,90
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,79	0,96	0,89	0,92	0,89	0,86



Корректировка на площадь дома

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»

Корректировки удельной рыночной стоимости на общую площадь

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,665$) выявило коэффициент торможения $n = -0,14$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{-0,14}$$

01.01.2023



Корректировка на состояние отделки

Корректировка по данному фактору определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022», (Земельные участки, часть 2) под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 176, табл. 70

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 70

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	590	-4 789	-5 248	-9 818	-13 628	-21 705
	Требуется капитального ремонта	-590	0	-5 379	-5 838	-10 407	-14 218	-22 295
	Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	-459	-5 029	-8 839	-16 916
	Требуется косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	-4 570	-8 381	-16 457
	Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	-3 811	-11 887
	Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	-8 076
	Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0



Корректировка на материал стен

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт» на Материал стен, конструкцию индивидуального дома - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные здания с подвалом	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,03	1,02
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,95	0,92
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) облицованные	0,57	0,85	0,70
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,49	0,78	0,63



Корректировка на коммуникации

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»

на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 16.01.2023 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт"	1,00	1,03	1,01
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением / по сравнению с "выделенной мощностью до 3 квт" однофазного напряжения	1,01	1,06	1,03
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,91	0,96	0,93
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,94	0,96	0,95
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,88	0,93	0,90
6	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,95
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99



Корректировка на расположение в коттеджном поселке

Корректировка по данному фактору определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2021», (Жилые дома) под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 110, табл. 28

Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.

Полная версия по состоянию на март 2021 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁵

Таблица 28

Отношение удельной цены коттеджа/таунхауса, расположенного в коттеджном поселке, к удельной цене такого же обособленного коттеджа/таунхауса 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская обл.	1,06	1,00	1,11
2	Санкт-Петербург	1,04	0,98	1,11
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,06	1,02	1,10
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,03	0,97	1,09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	0,99	1,12
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,05	1,00	1,09
8	Дальневосточные регионы	1,05	1,01	1,09



Корректировка на наличие хозяйственных построек

Корректировка по данному фактору определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2021», (Жилые дома) под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 135, табл. 46

Матрица коэффициентов

Таблица 46

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект	есть хозпостройки	1,00	1,14
оценки	нет хозпостроек	0,87	1,00

Корректировка на мебель

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»

на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие) - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03
2	Садовые дома, дачные дома (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,02	1,01



Корректировка на благоустройство участка

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт» на Благоустройство участка - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории.

Расчет СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,06	1,12	1,09
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,94	0,96	0,94
4	Ухоженный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,01	1,05	1,03



Корректировка на качество отделки и инженерные коммуникации

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома			
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,05	1,07	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,08	1,16	1,12
		На внутреннюю отделку помещений и оборудование			
4	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпатлевки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,71	0,83	0,76
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпатлёваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГЛП (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,08	1,05
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,08	1,18	1,13



2.8. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости — это наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустима и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Объекты недвижимости, за редким исключением, допускают альтернативные варианты их использования. На одном и том же земельном участке могут быть построены здания различного назначения; одно и то же здание часто может с равным успехом использоваться как административное, промышленное, складское или жилое. Каждому из таких альтернативных вариантов использования соответствует определенная структура ожидаемых выгод, а значит, определенная стоимость объекта.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством РФ.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных способов использования объекта недвижимости.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того варианта, при котором физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение такого варианта, который из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как условно свободного (незастроенного), а также для участка с существующими улучшениями. Ниже приводится анализ на наиболее эффективное использование объекта в двух вариантах.

1) Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного.

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений).

Объектом оценки является жилой дом. Для такого объекта наиболее эффективное использование земельного участка как свободного не определяется.

2) Наиболее эффективное использование участка с улучшениями.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Это должен быть такой вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

- **Законодательно разрешенное использование.**

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

- **Физически возможные варианты использования.**



Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Улучшения представляют собой жилой дом. Объект находится в удовлетворительном состоянии, существующая планировка объекта является целесообразной. Объект снабжен коммуникациями.

- ***Варианты использования, приносящие прибыль.***

Все виды использования недвижимости, которые обеспечивают доход превышающий объем расходов на эксплуатацию, финансовые обязательства и амортизацию капитала являются прибыльными. Эксплуатация жилой недвижимости не подразумевает извлечение прибыли.

- ***Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность.***

Расчет максимальной доходности Объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости. Объект оценки представляет собой жилой индивидуальный дом с соответствующей планировкой. Изменение функционального назначения Объекта невозможно.

Из всех возможных вариантов использования Объекта оценки выбран вариант использования в качестве жилого дома.

Вывод:

Таким образом, по мнению Оценщика, наиболее эффективное использование Объекта оценки среди юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – Для целей проживания.



3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

3.1. Содержание и объем работ, осуществленных при проведении оценки

Выполнение настоящей работы включала в себя следующие этапы проведения оценки:

Этап 1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Этап 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Данный этап включает: изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки, сбор информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

– информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

– информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

– информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;

Этап 3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

На данном этапе по каждому из подходов выбирались наиболее приемлемые методы оценки. В случае необходимости приводится обоснованный отказ от применения подходов к оценке объекта оценки. Приведены расчеты стоимости оцениваемого подхода в рамках используемых подходов.

Этап 4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Приведено обоснование выбранного Оценщиком способа согласования и использованных весов, а также все сделанные Оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация.



Этап 5. Составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде Отчета. Отчет составлен в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ и требованиям стандартов оценочной деятельности (раздел 1.7 настоящего отчета).

Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности для проведения оценки.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщиков и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (копии документов представлены в Приложении);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Источники информации, используемые при поведении оценки»);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности»);
- информационно-аналитические материалы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет и обеспечена свободным и необременительным доступом. У Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. К Отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Далее Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и у Оценщика нет оснований считать иначе. Так как вышеуказанные документы подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, а также являются официальными данными и не противоречат друг другу, то Оценщик считает нецелесообразным подвергать их сомнению, и считает их достоверными.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет и обеспечена свободным и необременительным доступом. У Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. К Отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.



Оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследовавшихся Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

При составлении отчета Оценщик придерживается следующих принципов:

- ♦ *принцип существенности* - в отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки;
- ♦ *принцип обоснованности* - информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена;
- ♦ *принцип однозначности* - содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования;
- ♦ *принцип проверяемости* - состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам;

– *принцип достаточности* - отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членами которой являются Оценщик, подготовившие Отчет.

3.2. Выбор подходов к оценке

В соответствии с ФСО V в оценочной деятельности существует три подхода: доходный, сравнительный и затратный подходы.

Согласно ФСО V п. 11. **Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Согласно ФСО V п. 12. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Вывод. Объект оценки представляет собой жилой дом. Состояние внутренней отделки – требуется косметический ремонт. Предложения риэлторских агентств о сдаче аналогичных объектов в аренду, на дату оценки – не обнаружены. В связи с этим Оценщиком было принято решение отказаться от этого подхода в настоящей оценке.



Согласно ФСО V п. 4. **Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Согласно ФСО V п. 5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

***Вывод.** В нашем случае объект оценки представляет собой объект жилой дом. Предложений риэлторских агентств о продаже аналогичных домов и земельных участков имеются. В связи с этим, Оценщик принял решение применить сравнительный подход для оценки рыночной стоимости дома, а также земельного участка.*

Согласно ФСО V п. 24. **Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно ФСО V п. 25. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

***Вывод.** Затратный подход не отражает реальной ситуации на рынке оцениваемой недвижимости, в связи с этим оценщик решил отказать от затратного подхода.*



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Согласование полученных результатов.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и методов оценки. Подробное описание процесса согласования результатов расчета приведено в соответствующем пункте отчета, поименованном «Согласование результатов расчета».

Итоговый вывод.

Исходя из имеющихся данных и цели оценки, Оценщик считает, что для проведения расчетов целесообразно использовать сравнительный подход. Использование этих подходов позволят получить наиболее адекватную оценку рыночной стоимости оцениваемого объекта.



4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

В связи с тем, что цены предложения по реальным сделкам, как правило, отличаются от цен, указанных в листингах, вводится корректировка на закрытие сделки (корректировка на уторговывание).

Аналоги земельного участка имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято в обязательном порядке анализировать следующие элементы сравнения:

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- время совершения сделки.

Корректировки по указанным четырем элементам сравнения определяют стоимость аналогов объекта оценки, которые являются базой для остальных корректировок.

Наиболее часто анализируются также следующие элементы сравнения:

- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости;

При корректировке объекта сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объекта сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Основными критериями выбора объектов-аналогов являлись: соответствие местоположения объектов-аналогов и оцениваемого участка. Информация об объектах-аналогах получена с интернет-сайтов и в результате опроса агентов по недвижимости.

Исследование рынка земельных ресурсов г. Волгоград в целом показало, что существует достаточная открытая информация о сделках схожих по местоположению, функциональному назначению с оцениваемым земельным участком, который предлагались к открытой продаже.

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались следующие источники информации о продаже сопоставимых с оцениваемым объектом: интернет-порталы недвижимости ([http:// cian.ru/](http://cian.ru/), [http:// www.restate.ru/](http://www.restate.ru/), <http://www.avito.ru/>, [https:// realty.yandex.ru](https://realty.yandex.ru) и др.), сайты агентств недвижимости ([http:// etagrealty.ru/](http://etagrealty.ru/), <http://www.yell.ru>, <http://www.respect-realty.ru/>, <http://www.spartak-realty.ru/> и др.). На данных порталах представлены предложения о продаже земельных участков г. Волгоград, с указанием основных характеристик объектов. Оценщиком были отобраны предложения о продаже объектов, наиболее сопоставимых с объектом оценки. При прочих равных условиях основным фактором, влияющим на стоимость недвижимости, является его местоположением.

Таким образом, основным критерием выбора объектов аналогов являлось их расположение в непосредственной близости от Объекта оценки, разрешенное использование, расстояние до шоссе. Характеристики подобранных объектов-аналогов представлены ниже:



Таблица 6. Подборка объектов-аналогов земельного участка⁹

Земельные участки						
Адрес местоположения	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Кол-во соток	Стоимость за сотку, руб.	Источник
Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, ул. 33 Героев, 47	ИЖС	по границе	1 080 000	10,18	106 090	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/262168194/
Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Поселок Нагорный территория	ИЖС	по границе	1 300 000	10,00	130 000	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/281746787/
Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Дальняя ул., 16	ИЖС	по границе	650 000	6,00	108 333	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/252835104/
Волгоград, территория посёлок Нагорный р-н Красноармейский	ИЖС	по границе	1 000 000	10,00	100 000	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2604123895

Критерии отбора аналогов для проведения расчетов

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов для оцениваемого объекта:

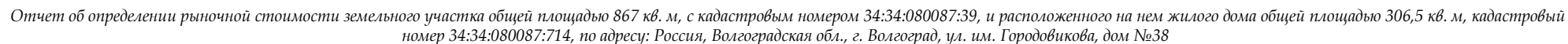
- тип объекта – земельный участок;
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- категория земель;
- разрешенное использование;
- площадь
- местоположение.

Также при отборе объектов-аналогов учитывались следующие характеристики: максимальная сопоставимость по площади объекта оценки и объектов-аналогов.

В результате в качестве аналогов было отобрано 4 объекта.

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов представлено на рисунке далее. Копии интернет-страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету.

⁹ Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями



Информация по сопоставимым объектам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен в таблице далее.



Таблица 7. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Источник информации			https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/262168194/	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/281746787/	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/252835104/	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_2604123895
Цена предложения	руб.		1 080 000	1 300 000	650 000	1 000 000
Общая площадь	сотки	8,67	10,18	10,00	6,00	10,00
Стоимость предложения за единицу площади	Руб./сотка		106 090	130 000	108 333	100 000
Форма собственности		Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./сотка		106 090	130 000	108 333	100 000
Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./сотка		106 090	130 000	108 333	100 000
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./сотка		106 090	130 000	108 333	100 000
Дата предложения (дата проведения оценки)		10 февраля 2023 г.	08 февраля 2023 г.	08 февраля 2023 г.	22 июля 2022 г.	19 января 2023 г.
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./сотка		107 151	131 300	109 417	101 000
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи			возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка			0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость	руб./сотка		97 507	119 483	99 569	91 910



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
стоимость						
Местоположение		обл. Волгоградская, г. Волгоград, ул. Городовикова, дом 38	Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, ул. 33 Героев, 47	Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Поселок Нагорный территория	Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Дальняя ул., 16	Волгоград, территория посёлок Нагорный р-н Красноармейский
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./сотка		97 507	119 483	99 569	91 910
Категория земель		Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./сотка		97 507	119 483	99 569	91 910
Величина участка	соток	8,67	10,18	10,0	6,0	10,0
Корректировка			1,03	1,02	0,94	1,02
Скорректированная стоимость	руб./сотка		100 205	122 417	93 530	94 167
Разрешенное использование		Индивидуальный жилой дом	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./сотка		100 205	122 417	93 530	94 167
Инженерные коммуникации		Условно по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./сотка		100 205	122 417	93 530	94 167
Наличие ограждения		Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка			1,00	0,92	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./сотка		100 205	112 309	93 530	94 167
Снос ветхих сооружений		Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка			1,00	1,01	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./сотка		100 205	113 444	93 530	94 167



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Для выводов						
Общая чистая коррекция			12,94	12,86	12,85	12,93
Скорректированная стоимость	руб./сотка		100 205	113 444	93 530	94 167
Общая валовая коррекция			12,94	12,86	12,85	12,93
Весовой коэффициент			0,250	0,250	0,250	0,250
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб. / сот.	руб./сотка	100 339				
Площадь оцениваемого земельного участка, сот.	сотка	8,67				
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	руб.	869 939				

Источник: расчеты Оценщика



Объяснение внесенных корректировок

Далее проводится объяснение корректировок по основным ценообразующим факторам. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. При корректировке цен объекта сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Корректировка на передаваемые права.

В результате анализа рынка были подобраны аналоги, для которых в качестве предмета сделки выступало право собственности на земельные участки. Так как в случае объекта оценки оценивается право собственности на землю, то корректировка на набор прав на недвижимость не требуется.

Корректировка на условия финансирования.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с единовременной выплатой, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Корректировка на условия продажи.

В данном элементе сравнения нужно учитывать срок экспозиции, т.е. «разумный период времени», в течение которого объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть доступным обычному покупателю. Среднерыночный срок составляет шесть - десять месяцев. В случае если объект был продан за период времени гораздо меньший стандартного срока экспозиции, то это свидетельствует о том, что цена была занижена, либо существовала договоренность между продавцом и покупателем. Напротив, если объект находился на рынке значительно дольше стандартного срока экспозиции, цена, по всей вероятности, завышена.

Время экспозиции аналогов укладывается в определенный диапазон, при этом аналоги не проданы, поэтому корректировок по данному элементу сравнения не производится.

Корректировка на время совершения сделки/предложения.

Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Объекты-аналоги №1,2,4, используемые в расчетах, предлагались для продажи в пределах месяца от даты проведения оценки. Объект-аналог №3 предлагается для продажи с июля месяца что не превышает срок продажи для рынка земельных участков, величина корректировки не применялась.

Скидки на торг.

При сравнении объектов используются цены предложения. По имеющимся у Оценщика данным цены предложения на земельные участки отличаются от цен сделок. Продавец закладывает в цену величину скидки на торг.

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»



Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2023 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

Таблица 8. Скидки на торг

Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Группа Б:	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ			
Коэффициент:	0,91	0,91	0,91	0,91

Источник: расчеты Оценщика



Корректировка на местоположение.

Корректировка не вводилась в виду сопоставимости объекта оценки с объектами аналогами по местоположению.

Площадь земельного участка.

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией.

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _с)
более 1 млн. человек	0,730	-0,17	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,668	-0,19	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	-0,22	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,586	-0,25	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,25}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _с)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,594	-0,30	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,726	-0,32	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,32}$

Таблица 9. Корректировка на площадь

Показатель	О/О	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, сот.	8,67	10,18	10,0	6,0	10,0
Коэффициент торможения			-0,17		
Корректировка на площадь, %		1,03	1,02	0,94	1,02

Источник: расчеты Оценщика



Корректировка на вид разрешенного использования.

«Справочника оценщика недвижимости – 2022», (Земельные участки, часть 2) под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 238, табл. 89

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью более 1000 тыс. человек

Таблица 89

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	под жилую застройку (ЛПХ)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,70	3,57			
	под индустриальную застройку	0,59	1,00	2,10			
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,48	1,00	2,15	2,33	3,16
	под жилую застройку (СНТ, дачи)			0,46	1,00	1,08	1,47
	под жилую застройку (ЛПХ)			0,43	0,92	1,00	1,36
	с/х назначения			0,32	0,68	0,74	1,00

Таблица 10. Корректировка на вид разрешенного использования

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	ВРИ	Индивидуальный жилой дом	ИЖС	ИЖС	ИЖС
	Корректировка, %	1,00	1,00	1,00	1,00

Источник: расчеты Оценщика



Корректировка на коммуникации.

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт».

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Таблица 11. Корректировка на коммуникации

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коммуникации	Условно по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00	1,00

Источник: расчеты Оценщика



Корректировка на ограждение.

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Таблица 12. Корректировка на ограждение

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие ограждения	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка, %		1,00	0,92	1,00	1,00

Источник: расчеты Оценщика



Корректировка на снос ветхих зданий.

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»
на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,91

Таблица 13. Корректировка на снос ветхих зданий

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие ветхих зданий	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка, %		1,00	1,01	1,00	1,00

Источник: расчеты Оценщика



Расчет весовых коэффициентов.

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V = \frac{\delta}{\bar{x}} * 100\%$$

где

$\bar{x}$ – среднее значение,

δ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var < 30\%$.

Таблица 14. Определение коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	100 337
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	85 405 683
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	δ (Сигма)	9 242
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	9%

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации равен 9%, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.



4.2. Расчет стоимости единого объекта оценки

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж основан на анализе рынка недвижимости и получения информации о недавних сделках, цен предложений по аналогичным объектам на рынке и сравнения оцениваемой недвижимости с аналогичными объектами.

Оценщиком принято решение об определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, поскольку на дату оценки имелись предложения по продаже объекта аналогичных объекту оценки. Полученная информация об объектах-аналогах расценена как достаточно достоверная для определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж.

Данный метод основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объекта недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объекта инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж можно представить в следующем виде:

- 1) изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- 2) отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- 3) выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- 4) выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- 5) корректировка цен единиц сравнения аналогов на различия в параметрах сравнения;
- 6) анализ скорректированных значений единичных цен аналогов;
- 7) заключение об итоговой стоимости объекта оценки.

Для целей оценки за единицу сравнения принята величина предложения за 1 кв. м, выраженная в рублевом эквиваленте.

Исходя из специфики использования объекта, стоимость 1 кв. м оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода определялась на основе сопоставления с объектами, аналогичного назначения.

Критерии отбора аналогов для проведения расчетов.

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов для оцениваемого объекта:

- тип объекта;



- физические характеристики объекта;
- местоположение.

Также при отборе объектов-аналогов учитывались следующие характеристики: материал стен, максимальная сопоставимость по площади объекта оценки и объектов-аналогов, площадь земельного участка.

В результате в качестве аналогов было отобрано 4 объекта.

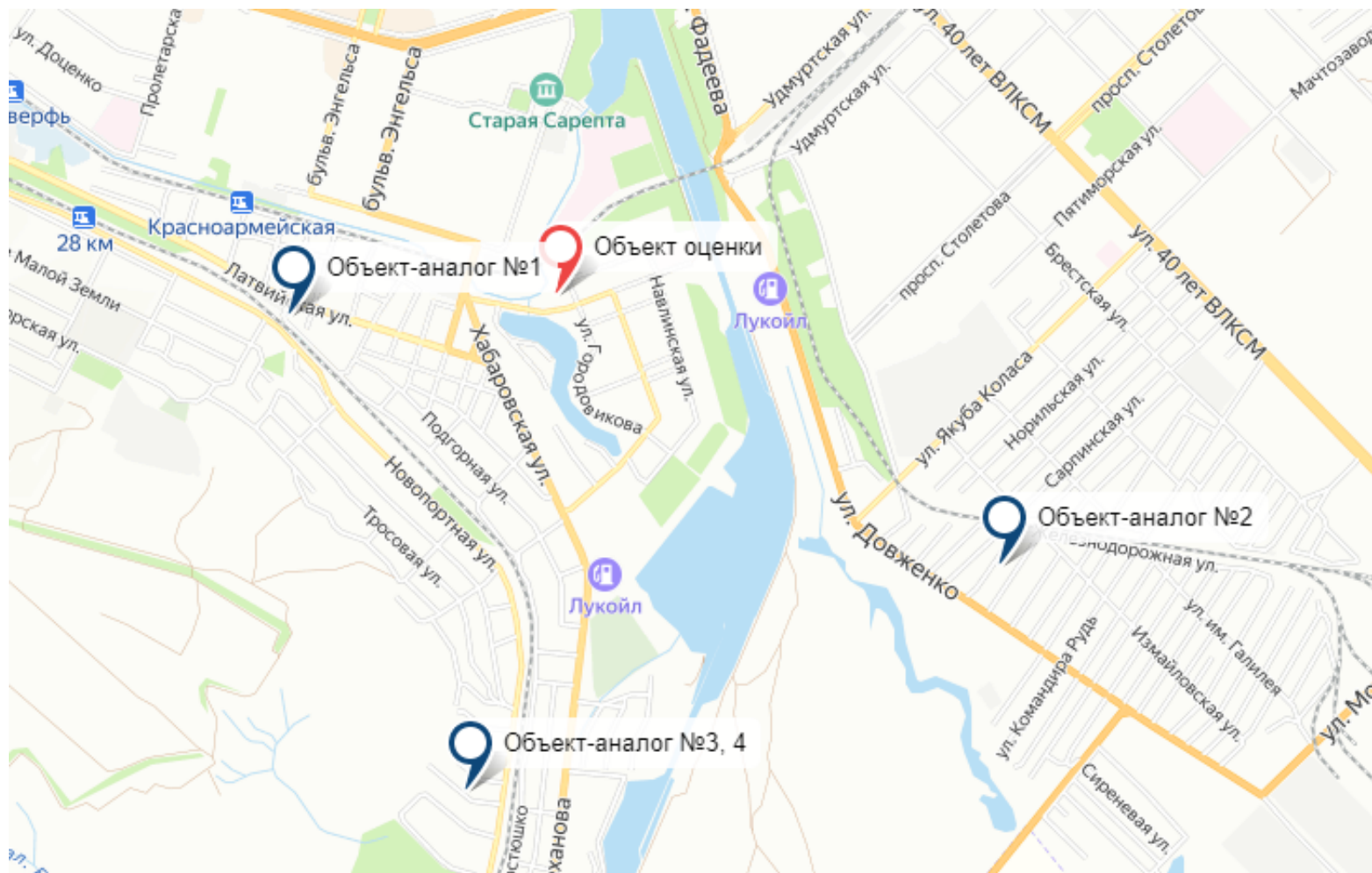
Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Таблица 15. Выборка объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости жилого дома

Жилой дом с земельным участком						
Адрес местоположения	Общая площадь земельного участка, сотки	Общая площадь объекта, кв. м	Уровень отделки	Материал стен	Стоимость, руб./кв. м.	Источник
Волгоградская область, Волгоград, ул. Энгельса, 149	9,80	236,20	Современный	Кирпичный	44 454	https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_2362_m_na_uchastke_98_sot._2778480541
Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Сарпинская ул., 69	10,00	217,00	Современный	Кирпичный	42 857	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/282625808/
Волгоградская область, Волгоград, территория посёлок Нагорный	10,00	350,00	Современный	Кирпичный	40 571	https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_350_m_na_uchastke_10_sot._2628429326
Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Поселок Нагорный территория, 98	10,00	227,10	Современный	Кирпичный	41 832	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/274806248/

Информация по сопоставимым объектам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки.

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов представлено на рисунке далее. Копии интернет-страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету.



Карта 2. Расположение объектов-аналогов относительно Объекта оценки

Расчет стоимости жилого дома представлен в таблице далее.



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости жилого дома

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Источник получения информации			https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_2362_m_na_uchastke_98_sot._2778480541	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/282625808/	https://www.avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_350_m_na_uchastke_10_sot._2628429326	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/274806248/
Цена предложения	руб.		10 500 000	9 300 000	14 200 000	9 500 000
Величина земельного участка	соток	8,67	9,80	10,00	10,00	10,00
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб. / сот.			100 339	100 339	100 339	100 339
Корректировка на площадь			0,98	0,98	0,98	0,98
Корректировка на торг			1,10	1,10	1,10	1,10
Корректировка на ВРИ			1,00	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость объектов-аналогов руб./сот			107 990	107 620	107 620	107 620
Рыночная стоимость объектов-аналогов руб./сот с учетом корректировок			-1 058 301	-1 076 197	-1 076 197	-1 076 197
Скорректированная стоимость улучшения без учета стоимости земельного участка	руб.		9 441 699	8 223 803	13 123 803	8 423 803
Общая площадь улучшений	кв. м	306,5	236,2	217,0	350,0	227,1
Стоимость предложения за единицу площади	руб./кв. м		39 973	37 898	37 497	37 093
Форма собственности		Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		39 973	37 898	37 497	37 093
Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Скорректированная стоимость	руб.		39 973	37 898	37 497	37 093
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб.		39 973	37 898	37 497	37 093
Дата предложения (дата проведения оценки)		10 февраля 2023 г.	06 февраля 2023 г.	19 января 2023 г.	09 февраля 2023 г.	07 февраля 2023 г.
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб.		39 973	37 898	37 497	37 093
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи			Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка	%		0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная стоимость	руб.		35 576	33 729	33 372	33 013
Местоположение		Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38	Волгоградская область, Волгоград, ул. Энгельса, 149	Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Сарпинская ул., 69	Волгоградская область, Волгоград, территория посёлок Нагорный	Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Поселок Нагорный территория, 98
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб.		35 576	33 729	33 372	33 013
Доступные инженерные коммуникации						
Водопровод и канализация		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость			35 576	33 729	33 372	33 013
Электроснабжение		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость			35 576	33 729	33 372	33 013
Газоснабжение		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость			35 576	33 729	33 372	33 013
Подъездные пути		Подъездные пути - круглогодичные	Подъездные пути - круглогодичные	Подъездные пути - круглогодичные	Подъездные пути - круглогодичные	Подъездные пути - круглогодичные



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость			35 576	33 729	33 372	33 013
Общая площадь улучшения		306,5	236,20	217,00	350,00	227,10
Корректировка			0,96	0,95	1,02	0,96
Скорректированная стоимость	руб.		34 302	32 137	33 998	31 656
Характеристика улучшения		Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб.		34 302	32 137	33 998	31 656
Материал несущих стен		Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб.		34 302	32 137	33 998	31 656
Наружная (внешняя) отделка фасада дома		Фасады без отделки	Фасады без отделки	Фасады с простой отделкой	Фасады без отделки	Фасады без отделки
Коэффициент		1,00	1,00	1,06	1,00	1,00
Корректировка			1,00	0,94	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб.		34 302	30 318	33 998	31 656
Благоустройство участка		Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость			34 302	30 318	33 998	31 656
Наличие типовых хозяйственных построек		Нет	Есть	Нет	Есть	Есть
Коэффициент		0,87	1,00	0,87	1,00	1,00
Корректировка			0,87	1,00	0,87	0,87
Скорректированная стоимость			29 842	30 318	29 578	27 540
Внутренняя отделка помещений		Требуется косметический ремонт	Современный	Современный	Современный	Современный
Корректировка			-4 570,00	-4 570,00	-4 570,00	-4 570,00
Скорректированная стоимость	руб.		25 272	25 748	25 008	22 970
Наличие мебели/бытовой техники		Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент		1,00	1,03	1,03	1,03	1,03
Корректировка			0,97	0,97	0,97	0,97



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Скорректированная стоимость			24 536	24 998	24 280	22 301
Для выводов						
Общая чистая коррекция			13,81	13,87	13,86	13,80
Скорректированная стоимость	руб.		24 536	24 998	24 280	22 301
Общая валовая коррекция			13,81	13,87	13,86	13,80
Весовой коэффициент			0,250	0,250	0,250	0,250
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб.	24 029				
Площадь оцениваемого жилого дома	кв.м.	306,5				
Рыночная стоимость оцениваемого жилого дома	руб.	7 364 889				

Источник: расчеты Оценщика



Объяснение внесенных корректировок

Стоимость земельного участка в составе единого объекта.

Первым этапом очистим цены объектов-аналогов от стоимости земельных участков. Для осуществления данной корректировки стоимость одной сотки земельного участка принимается на уровне рассчитанной ранее стоимости одной сотки оцениваемого земельного участка.

Таблица 17. Расчет стоимости улучшения без стоимости з/у

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения за единый объект, руб.		10 500 000	9 300 000	14 200 000	9 500 000
Площадь земельного участка, сот.	8,67	9,80	10,00	10,00	10,00
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб. / сот.		100 339	100 339	100 339	100 339
Корректировка на площадь ¹⁰		0,98	0,98	0,98	0,98
Корректировка на торг ¹¹		1,10	1,10	1,10	1,10
Корректировка на ВРИ ¹³		1,00	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость объектов-аналогов руб./сот		107 990	107 620	107 620	107 620
Рыночная стоимость объектов-аналогов руб./сот с учетом корректировок		-1 058 301	-1 076 197	-1 076 197	-1 076 197
Скорректированная стоимость улучшения без учета стоимости земельного участка, руб.		9 441 699	8 223 803	13 123 803	8 423 803

Источник: расчеты Оценщика

¹⁰ Формула корректировки на площадь указана в расчете рыночной стоимости земельного участка

¹¹ Данные о размере корректировки указаны в расчете стоимости земельного участка



Передаваемые права.

Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на цену недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. В результате анализа рынка были подобраны аналоги, для которых в качестве предмета сделки выступало право собственности. Так как в случае Объекта оценки оценивается право собственности, то корректировка на набор прав на недвижимость не требуется.

Условия финансирования.

Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с единовременной выплатой, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего российского рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Время продажи.

Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались для продажи в пределах месяца от даты проведения оценки, величина корректировки не применялась.

Скидка на торг жилого дома.

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов и гаражей – соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт».



Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 16.01.2023 г.)



Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных¹, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте [Statrealt](https://statrealt.ru), проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача* вторичного рынка общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	0,90	0,94	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,91	0,89
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,81	0,94	0,89	0,92	0,89	0,86
4	Индивидуальный жилой дом или дача* вторичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,68	0,90	0,81	0,86	0,81	0,75
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,77	0,94	0,87	0,90	0,87	0,83
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,84	0,97	0,92	0,94	0,92	0,90
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,79	0,96	0,89	0,92	0,89	0,86

Таблица 18. Скидки на торг

Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Группа Б	Для индивидуальных жилых домов общей площадью более 150 до 350 кв. м с земельным участком			
0,83	0,89	0,89	0,89	0,89

Источник: расчеты Оценщика



Площадь дома.

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений. Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт».

Корректировки удельной рыночной стоимости на общую площадь

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,665$) выявило коэффициент торможения $n = -0,14$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{S_{\text{оц. об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{-0,14}$$

Таблица 19. Корректировка на площадь

Показатель	О/О	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь дома, кв. м.	306,5	236,20	217,00	350,00	227,10
Коэффициент торможения		-0,14			
Корректировка на площадь дома		0,96	0,95	1,02	0,96



Корректировка на коммуникации.

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт».

на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2023 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт"	1,00	1,03	1,01
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением / по сравнению с "выделенной мощностью до 3 квт" однофазного напряжения	1,01	1,06	1,03
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,91	0,96	0,93
4	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,94	0,96	0,95
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,88	0,93	0,90
6	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,95
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,98	1,00	0,99

Таблица 20. Корректировка на коммуникации

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Водопровод и канализация	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог 4
Электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Газоснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на материал стен.

На стоимость жилого дома оказывает влияние материал несущих стен и класс капитальности. Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»

на Материал стен, конструкцию индивидуального дома - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 16.01.2023 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные здания с подвалом	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены наружные - утепленные кирпичные или блочные и с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,03	1,02
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный или свайно-винтовой. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,95	0,92
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) облицованные	0,57	0,85	0,70
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,49	0,78	0,63



Таблица 21. Корректировка на материал стен

Показатель	О/О	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Материал стен	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00

Источник: расчеты Оценщика

Наружная (внешняя) отделка фасада.

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»

на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2023 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, транспортная доступность, тип, состояние и окружение дома, общая площадь), отличающихся классом качества отделки

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома			
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,05	1,07	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,08	1,16	1,12

Таблица 22. Корректировка на наружную отделку фасада

Показатель	О/О	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог №4
Наружная (внешняя) отделка фасада	Фасады без отделки	Фасады без отделки	Фасады с простой отделкой	Фасады без отделки	Фасады без отделки
Коэффициент	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00
Корректировка		1,00	0,94	1,00	1,00

Источник: расчеты Оценщика



Благоустройство участка.

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»
на Благоустройство участка - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружения при прочих аналогичных условиях.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории.

Расчет СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,06	1,12	1,09
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,94	0,96	0,94
4	Ухоженный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,01	1,05	1,03

Таблица 23. Корректировка на благоустройство участка

Показатель	О/О	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог №4
Благоустройство участка	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное	Частично благоустроенное
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00

Источник: расчеты Оценщика

Наличие типовых хозяйственных построек.

Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости. Корректировка по данному фактору определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022», (Земельные участки, часть 2) под редакцией Л.А. Лейфера, стр. 135, табл. 46.



Таблица 46

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект	есть хозпостройки	1,00	1,14
оценки	нет хозпостроек	0,87	1,00

Таблица 24. Корректировка на наличие типовых хозяйственных построек

Показатель	О/О	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог №4
Наличие типовых хозяйственных построек	Нет	Есть	Нет	Есть	Есть
Коэффициент	0,87	1,00	0,87	1,00	1,00
Корректировка		0,87	1,00	0,87	0,87

Источник: расчеты Оценщика

Качество отделки.

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуального дома на класс качества отделки и инженерных коммуникаций - отношение удельных рыночных цен домов различного класса качества. Корректировка по данному фактору определена на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2021», (Жилые дома) под редакцией Л.А. Лейфера

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 70

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	590	-4 789	-5 248	-9 818	-13 628	-21 705
	Требуется капитального ремонта	-590	0	-5 379	-5 838	-10 407	-14 218	-22 295
	Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	-459	-5 029	-8 839	-16 916
	Требуется косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	-4 570	-8 381	-16 457
	Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	-3 811	-11 887
	Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	-8 076
	Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0



Таблица 25. Корректировка на качество внутренней отделки

Показатель	О/О	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог №4
Качество отделки	Требуется косметический ремонт	Современный	Современный	Современный	Современный
Корректировка		-4 570,00	-4 570,00	-4 570,00	-4 570,00

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на мебель.

Корректировка по данному фактору определена на основании исследования НО «СтатРиэлт»

на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие) - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 16.01.2023 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	1,03
2	Садовые дома, дачные дома (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,02	1,01

Таблица 26. Корректировка на наличие мебели

Показатель	О/О	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог №4
Наличие мебели/ бытовой техники	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент	1,00	1,03	1,03	1,03	1,03
Корректировка		0,97	0,97	0,97	0,97

Источник: расчеты Оценщика



Расчет весовых коэффициентов.

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V = \frac{\delta}{\bar{x}} * 100\%$$

где

$\bar{x}$ – среднее значение,

δ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var < 30\%$.

Таблица 27. Определение коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	24 029
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	1 414 854
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	δ (Сигма)	1 189
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	5%

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации равен 5%, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.



5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Согласование — это анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Вес каждого подхода определяется исходя из анализа преимуществ каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости. Важнейшими критериями являются следующие:

- назначение оценки;
- функциональное назначение объекта;
- достоверность и обширность информации;
- допущения, принятые в расчетах;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать доходность объекта;
- возможность прогнозирования во времени;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, возраст, техническое состояние, потенциальная доходность.

Для определения весов различных подходов используются приведенные выше критерии, которыми описывают те или иные преимущества и недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Для расчета весов использованных подходов необходимо проделать следующие вычисления:

- построить матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу баллы в соответствии с критериями (по пятибалльной системе);
- найти произведение баллов каждого подхода;
- найти сумму баллов всех используемых подходов;

Отношение произведения баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов отражает нормированный вес подхода в долях.

Рыночная стоимость объекта оценки (С) может быть определена по формуле:

$$C_p = C_{д.п.} \times Q1 + C_{з.п.} \times Q2 + C_{с.п.} \times Q3, \text{ где}$$

C д.п., *C з.п.*, *C с.п.* – стоимость объекта оценки, определенная соответственно доходным, затратным, сравнительным подходами, руб.;

Q1, *Q2*, *Q3* – средневзвешенное значение достоверности определения стоимости доходным, затратным, сравнительным подходами соответственно.



При использовании только одного из подходов весовой коэффициент равен 1.

В рамках настоящего Отчета стоимость Объекта оценки определялась с помощью сравнительного подхода, которому присваивается весовой коэффициент 1.

В таблице ниже представлены результаты, полученные с использованием различных подходов к оценке.

Таблица 28. Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках подходов к оценке

Наименование подхода	Значение, руб., НДС не облагается	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость
Земельный участок общей площадью 867 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальный жилой дом, с кадастровым номером: 34:34:080087:39, расположенный по адресу: обл. Волгоградская, г. Волгоград, ул. Городовикова, дом 38			
Доходный	Не применялся	0,0	-
Затратный	Не применялся	0,0	-
Сравнительный	869 939	1,0	869 939
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается			869 939

Наименование подхода	Значение, руб., НДС не облагается	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость
Жилой дом общей площадью 306,5 кв. м, с кадастровым номером: 34:34:080087:714, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38			
Доходный	Не применялся	0,0	-
Затратный	Не применялся	0,0	-
Сравнительный	7 364 889	1,0	7 364 889
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается			7 364 889

Источник: расчеты оценщика



6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с условиями Дополнительного соглашения №037 от 30 января 2023 г. к Договору об оказании услуг по оценке № 13.06.01/24.03-19/36 от 14 мая 2018 г. года, специалист ООО «Центр экспертиз» (далее Оценщик) произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества (далее Объекты оценки).

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на 10.02.2023 г., сделаны следующие выводы:

Объекты оценки	Рыночная стоимость, округленно:
Земельный участок общей площадью: 867 кв. м., кадастровый номер: 34:34:080087:39	869 939
Жилой дом общей площадью: 306,5 кв. м., кадастровый номер: 34:34:080087:714	7 364 889
Итого:	8 235 000 (Восемь миллионов двести тридцать пять тысяч) руб.



7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Информация, полученная из периодических изданий.

1. Аналитический сайт «СтатРиелт»;
2. Справочника оценщика недвижимости – 2021 г. «Жилые дома» под редакцией Л.А. Лейфера;
3. Справочника оценщика недвижимости – 2022 г. «Земельные участки. Часть 1. Часть 2» под редакцией Л.А. Лейфера.

Информация, полученная из специализированных изданий.

4. Оценка недвижимости. Институт оценки США (Чикаго). 11-е изд. / Пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова. 2-е изд., испр. и доп. М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2007.
5. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007.
6. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб.: Издательство СПбГТУ, 1996.
7. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: Технобалт, 1995.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997.
9. Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. – М.: «Финансы и статистика», 2002.
10. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящий доход недвижимости: пер. с англ. – М.: Дело лтд, 1995.
11. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учебное пособие: пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполифиздата, 1994.
12. Хорн Дж.К. Ван. Основы управления финансами. – М.: ЮНИТИ, 1996.



Приложение 1. Информация об объектах аналогах

Объекты-аналоги земельного участка

Объект-аналог №1.

volgograd.cian.ru/sale/suburban/262168194/

Недвижимость в Волгограде > Продажа > Продажа земельных участков в Волгограде > Красноармейский > улица 33 Героев

8 фев. 16:00 150 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 10,18 сот.

Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, ул. 33 Героев, 47 [На карте](#)

8 избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



7 фото

10,18 сот.
Площадь

Продается земельный участок для индивидуального жилищного строительства по адресу: Красноармейский район, ул.33х Героев 49. Участок расположен в черте города. Красивый вид на город. Рядом расположены жилые коттеджи. Общая площадь:10,18соток. Свет, газ, вода проведены рядом с участком. Хорошее место расположения участка подходит для разных проектов строительства дома Вашей мечты. Лот 1-268796

1 080 000 Р
106 099 Р/сот.
[Следить за изменением цены](#)
+7 919 981-06-55
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста,кажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать](#)

Адресат
Агентство недвижимости
Документы проверены

На Циан 5 лет
Объектов в работе более 3000

РИЕЛТОР
Марина Анатольевна

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,5%

Участки на Можайском водохранилище от 1,799 млн.руб.!
От 1,799 млн. за участок
[Перейти на сайт](#)



Объект-аналог №2.

volgograd.cian.ru/sale/suburban/281746787/

Недвижимость в Волгограде » Продажа » Продажа земельных участков в Волгограде » Поселок Нагорный тер

8 фев, 16:02 27 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 10 сот.

Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Поселок Нагорный территория На карте

В избранное Поделиться

Пожаловаться



6 фото



10,0 сот.

Площадь

Срочно !!!

Продается участок, где залит фундамент (моноклитная подушка), которая позволит построить дом выше 3х этажей, в экологически чистом месте Красноармейского района. Общей площадью 10 соток.

Удобное месторасположения участка, недалеко от дороги.

Участок прямоугольной формы, огорожен забором из металлопрофиля.

Газ, вода, свет проходят рядом с участком. Просмотр в любое время. Предложения все рассмотрим.

Земля в собственности.

Лот 1-261998

1 300 000 Р

130 000 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 906 167-74-68

СМО «сообщение в неконструктив» доставлено не будет. Смотрите в объявлении пометки о наличии копий

Пожалуйста, сообщите, что вы видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв по возможности

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Адресат Документы проверены

На ЦИАН 5 лет Объектов в работе более 3000

РЕАТОР

Людмила Павлова

1,0 • 1

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,5%

Участки на Можайском водохранилище от 1,799 млн.руб.!

Выгода 10% на участок для дома!

От 1,799 млн. за участок

Перейти на сайт



Объект-аналог №3.

volgograd.cian.ru/sale/suburban/252835104/

Недвижимость в Волгограде > Продажа > Продажа земельных участков в Волгограде > Красноармейский > Дальняя улица

22 уч.к, 13х02 373 просмотра, 0 записей

Участок, 6 сот.

Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Дальняя ул., 16 На карте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Подписаться



6 фото

6.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Участок под строительство нового дома. Находится на Верхней Судовой. Газ по улице. Вода, электричество подведены.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

Помощь риелтора

Только на Циан

650 000 Р

108 333 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 960 876-15-18

ОМС и обременения в массовых документах действительны не будут. Проверьте в отделении нотариуса арестный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

циан.ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,5%

Собственник

ID 70972521



Daystendence. Ипотека

Участки на Можайском водохранилище от 1,799 млн.руб.!

От 1,799 млн. за участок

Перейти на сайт

rozachka.ru Ипотека

Купить готовый коттедж в Рузском районе. В лесу у воды

Узнать больше



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Объект-аналог №4.

avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2604123895

Волгоград · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 000 000 ₽

100 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 919 790-21-97

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Волгоград, территория посёлок Нагорный
р-н Красноармейский

Скрыть карту



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Объекты-аналоги жилого дома

Объект-аналог №1.

avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_2362_m_na_uchastke_98_sot_2778480541

Дом 236,2 м² на участке 9,8 сот.

10 500 000 Р

44 456 Р за м²

8 987 650-37-82

Совья-Недвижимость
Агентство
На Авито с сентября 2013
Завершено 528 объявлений

47 объявлений пользователя

Подпишитесь на продавца

Контактное лицо:
Руслан Шмелев



О доме

Количество комнат: 5	Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Площадь дома: 236,2 м²	Ремонт: евро
Площадь участка: 9,8 сот.	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Этажей в доме: 3	Парковка: гараж
Для отдыха: баня или сауна	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Материал стен: кирпич	
Терраса или веранда: есть	
Санузел: в доме	



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_2362_m_na_uchastke_98_sot_2778480541

Расположение

Волгоградская область, Волгоград, ул. Энгельса, 149
р-н Красноармейский

[Показать карту](#)

Описание

Продается капитальный и безумно уютный дом для большой и дружной семьи. Красноармейский район. ул. Энгельса, дом 149. (ориентир автовокзал Южный) Находка для тех, кто хочет большой дом не на отшибе, где всё сделано по-уму. Видно и по ухоженному участку, и внутри, что у хозяев основательный подход, и они с толком и большой любовью всё тут обустраивали.

Дом в идеальном состоянии, доделывать или переделывать ничего не надо! ПРАКТИЧЕСКИ ВСЯ МЕБЕЛЬ ОСТАЕТСЯ! Основательный, отлично утеплен, толстые стены, высокие потолки. Дом просторный: цокольный этаж, два жилых этажа 236,2 кв.м. мансардного этажа. Строился исключительно для себя - на века.

Итак, прогуляемся по дому:

В цокольном этаже: нас ждет гараж, котельная, подсобные комнаты, большая кухня, сауна и купель, где можно весело проводить семейные вечера.

На первом этаже: располагается: кухня, большой зал с камином для приема гостей, гардеробная, дополнительная прихожая, санузел, спальная комната с еще одним сан.узлом и подъем на второй этаж и спуск в подвальную часть дома.

Итак, лестница ведёт нас на второй спальный этаж, где располагается: холл-гостиная с выходом на большую террасу, две комнаты, санузел.

И наконец, лестница привела нас на самый высокий мансардный этаж, но он без отделки, я бы детскую сделал на мансарде, отсюда крутой обзор! Когда поднялся, вспомнил сразу мультяш «Эй, Арнольд!». Как они тусовались с друзьями в комнате под скошенной крышей, и это было лучшее убежище от родителей и всяких передряг.

Выходя из дома мы попадаем на большой земельный участок площадью 976 кв.м., с большим количеством хоз. построек, летней беседкой, колодцем с родниковой водой, гаражом, большого хоз помещения (планировали для небольшой грибной фермы).

Советую. Дом действительно стоящий! Вам обязательно понравится и точно захочется остаться, как и мне!!!

Звоните сейчас. Завтра можете услышать "продан".

Руслан Шишкин. Агентство "Софья-недвижимость".

10 500 000 ₽

44 454 ₽ за м²

8 987 650-37-82

СОФЬЯ-НЕДВИЖИМОСТЬ

Агентство

На Авито с октября 2013

Завершено 628 объявлений



47 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Руслан Шишкин

№ 2778480541 · 8 февраля в 08:20 · 542 просмотра (+19 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Объект-аналог №2.

volgograd.cian.ru/sale/suburban/282625808/

19 янв, 11:20 151 просмотр, 5 за сегодня

3-этажный дом, 217 м²

Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Сарпинская ул., 69 На карте

В избранное Пожаловаться



Планировка 32 фото

217 м²
Общая

10.0 сот.
Участок

Кирпичный
Материал дома

3
Этажей в доме

2001
Построен

Дом после ремонта! В доме полностью заменена проводка, все грамотно распределено. На каждом этаже свой щиток.
Пластиковые окна, новое отопление, заменена крыша.
Дом кирпичный, цоколь бетон. Утеплен и обшит сайдингом.
Новый котёл. Новые входные и меж комнатные двери.
Гараж в доме, отапливаемый.
2 этажа + цоколь
Цокольный этаж: гараж, прихожая, котельная, коридор, две комнаты. Вход с улицы и с гаража.
1 этаж - 3 спальни, коридор, гостиная с кухней совмещенные, ванна с туалетом. Также есть отдельный вход с улицы. Одна из комнат с балконом.
2 этаж - 2 комнаты (гардеробная и спортзал), коридор, туалет. Есть пазух под крышей (два чистых помещения с покрашенными стенами и линолеумом на полу).
Во всем доме натяжные потолки, на 1 и втором этаже ламинат, в сан узлах плитка. На кухне в кирпичном

А Только на Циан

9 300 000 Р
42 857 Р/м²
от 51 179 Р/мес в ипотеку
Следить за изменением цены

+7 960 875-59-03
+7 960 875-90-10

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните.
Пожалуйста, сообщите, что нашло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после заказа

Написать

 **циан.ипотека**
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,5%

Собственник
ID 20000361



**Квартира 56 м², 6 этаж**
13 300 000 Р
Москва, м. Речной Вокзал.
Узнать больше

**Аренда спецтехники в Москве и МО круглосуточно**
Узнать больше

 **ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗ**
общество с ограниченной ответственностью



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

volgograd.cian.ru/sale/suburban/282625808/

Планировка

32 фото

217 м²

Общая

10.0 сот.

Участок

Кирпичный

Материал дома

3

Этажей в доме

2001

Построен

Дом после ремонта! В доме полностью заменена проводка, все грамотно распределено. На каждом этаже свой щиток.

Пластиковые окна, новое отопление, заменена крыша.

Дом кирпичный, цоколь бетон. Утеплен и обшит сайдингом.

Новый котел. Новые входные и меж комнатные двери.

Гараж в доме, отапливаемый.

2 этажа + цоколь

Цокольный этаж: гараж, прихожка, котельная, коридор, две комнаты. Вход с улицы и с гаража.

1 этаж - 3 спальни, коридор, гостиная с кухней совмещенные, ванна с туалетом. Также есть отдельный вход с улицы. Одна из комнат с балконом.

2 этаж - 2 комнаты (гардеробная и спортзал), коридор, туалет. Есть пазух под крышей (два чистых помещения с покрашенными стенами и линолеумом на полу).

Во всем доме натяжные потолки, на 1 и втором этаже ламинат, в сан узлах плитка. На цоколе в коридоре ламинат, в комнатах линолеум, в котельной плитка, гараж плитка.

Встроенный шкаф в гардеробной. 2 сплит системы, кухонный гарнитур, спорт зал - остаются в доме. Шторы и мебель по договорённости.

Отопление газовое, водоснабжение и канализация центральные.

Плодоносящий сад (яблоня, абрикос, груша, черешня, слива). В этом году посадили ещё более 10 деревьев (яблоня, несколько видов черешни, персики, вишня, груша).

Много клубники и малины.

Отдельно большое пространство занимает газон с туями. Асфальтированный заезд во двор. Новая плитка, утеплен фундамент от перепада температур, влаги, залиты новые отмостки 90 см от дома, сверху плитка. Новый навес, перед выездом в гараж.

Всего и не опишешь! Нужно приезжать и смотреть!

Один взрослый собственник! В собственности более 5 лет.

Продаём в связи с переездом в другой регион!

Обмен только на деньги!

Торг минимальный!

Только на Циан

9 300 000 ₽

42 857 ₽/м²

от 51 179 ₽/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

+7 960 875-59-03

+7 960 875-90-10

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите В объявлении показан арендный номер

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И получите отмычку после звонка

Написать

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,5%

Собственник

ID 20000361

Квартира 56 м², 6 этаж

13 300 000 ₽

Москва, м. Речной вокзал.

Узнать больше

Аренда спецтехники в Москве и МО круглосуточно

Узнать больше

ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗ
общество с ограниченной ответственностью



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Объект-аналог №3.

avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_350_m_na_uchastke_10_sot_2628429326

Дом 350 м² на участке 10 сот.

14 200 000 Р ✓
40 571 Р за м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 988 490-46-13

Елена "Сто Дорог"
Агентство
На Авито с января 2013
Завершено 848 объявлений
Рейтинги проверены

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

Количество комнат: 6	Санузел: в доме
Площадь дома: 350 м²	Коммуникации: электричество, газ, отопление
Площадь участка: 10 сот.	Ремонт: евро
Этажей в доме: 2	Интернет и ТВ: Wi-Fi
Для отдыха: баня или сауна, бассейн	Парковка: парковочное место
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Год постройки: 2008	Инфраструктура: магазины
Материал стен: кирпич	



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

avito.ru/volgograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_350_m_na_uchastke_10_sot_2628429326

Площадь дома: 350 м²
Площадь участка: 10 сот.
Этажей в доме: 2
Для отдыха: баня или сауна, бассейн
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 2008
Материал стен: кирпич
Терраса или веранда: есть
Коммуникации: электричество, газ, отопление
Ремонт: евро
Интернет и ТВ: Wi-Fi
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин

14 200 000 Р

40 571 ₽ за м²

8 988 490-46-13

Елена "Сто Дорог"

Агентство

На Авито с января 2013

Завершено 548 объявлений

Рейтинги проверены

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактные лица

Ольга

Расположение

Волгоградская область, Волгоград, территория поселок Нагорный
р-н Красноармейский

Скрыть карту



Описание

--Эксклюзивное предложение!!! Предлагаю к продаже уютный 2-этажный кирпичный дом 2008 года постройки площадью 350 кв.м на участке 10 соток. Дом построен для себя с любовью для теплоты и уюта. В доме сделан качественный ремонт, сантехника в идеальном состоянии. На первом этаже расположены: просторная гостиная, отдельная зона кухни и столовой (в подарок покупателям остается красивый кухонный гарнитур), спортивный зал. На втором этаже находятся 3 изолированные спальни и кабинет для работы, есть застекленный балкон-это хорошая зона для отдыха. На каждом этаже есть санузел. Удобная лестница на 2 этаж сделана из дорогого материала дуб. Во дворе имеется парковочное место на 4 машины. В цокольном этаже находятся три просторные комнаты. Помимо основного дома на участке расположена беседка для уютной компании, шикарная баня с 2 душевыми и туалетом, просторная комната для отдыха. Рядом с баней находится бассейн и мангальная зона. На участке посажены плодовые и декоративные деревья. В шаговой доступности асфальтированная дорога, общественный транспорт. Поможем с одобрением ипотеки на выгодных условиях от ведущих банков.

№ 2628429326 - 9 февраля в 12:51 - 408 просмотров (+17 оценок)

Пожаловаться



Объект-аналог № 4

volgograd.cian.ru/sale/suburban/274806248/

7 фев, 16:47 190 просмотров, 1 за сегодня

Платное

3-этажный коттедж, 227,1 м²

Волгоградская область, Волгоград, р-н Красноармейский, Поселок Нагорный, территория, 98 На карте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Показать



40 фото

227,1 м²
Общая

10.0 сот.
Участок

Кирпичный
Материал дома

3
Этажей в доме

2016
Построен

Продается жилой дом для комфортного проживания семьи, расположенный в Красноармейском районе города Волгограда, поселке Нагорный.

В жилом доме предусмотрено два надземных и один подземный этаж.

Удобная планировка с организацией дополнительного пространства в межэтажных уровнях.

На первом этаже располагаются просторная кухня с выходом на балкон, гостиная, санузел с возможностью установки ванны любой конфигурации (все коммуникации подведены). Вход во встроенный гараж организован как с улицы, так и с первого этажа жилого дома.

На втором этаже предусмотрены три жилых комнаты, санузел. Выход на террасу и дополнительную спальню организован со второго этажа. В помещении террасы возможно размещение тренажерного зала или зимнего сада.

В жилом доме выполнен косметический ремонт почти во всех помещениях. На первом этаже дома во всех помещениях смонтированы водяные теплые полы, обогрев осуществляется газовым котлом.

Неотъемлемой частью объекта являются помещения в подвальной части, которые можно использовать для производства или как складские помещения. Вход в данные помещения осуществляется через гараж.

Материал стен - силикатный кирпич, перекрытия - железобетонные плиты.

Отопление - газовый котел, водоснабжение центральное, электричество 380В, канализация - септик.

9 500 000 Р

41 832 Р/м²

от 52 279 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Возможна ипотека

+7 960 872-38-62

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан ориентировочный номер.

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Профи

Документы проверены

РИЭЛТОР

Евгения К.

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,5%

яска.рф

Строим монолитно-кирпичные дома по цене каркасников!

Узнать больше

realty.ya.ru

Квартира 56 м², 6 этаж

13 300 000 Р

Москва, м. Речной Вокзал



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

volgograd.cian.ru/sale/suburban/274806248/

Фотографии (40) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

На втором этаже предусмотрены три жилых комнаты, санузел. Выход на террасу и дополнительную спальню организован со второго этажа. В помещении террасы возможно размещение тренажерного зала или зимнего сада.

В жилом доме выполнен косметический ремонт почти во всех помещениях. На первом этаже дома во всех помещениях смонтированы водяные теплые полы, обогрев осуществляется газовым котлом.

Неотъемлемой частью объекта являются помещения в подвальной части, которые можно использовать для производства или как складские помещения. Вход в данные помещения осуществляется через гараж.

Материал стен - силикатный кирпич, перекрытия - железобетонные плиты.

Отопление - газовый котел, водоснабжение центральное, электричество 380В, канализация септик.

На территории участка начато строительство бани, почти закончены работы по организации бассейна (осталось облицевать плиткой, плитка в наличии). Имеется курятник.

Планировкой сада предусмотрено удачное соседство сортовых плодовых деревьев, винограда и кустарников, а также теплицы для выращивания овощей и рассады.

Удобные подъездные пути, асфальт до дома. Каждые 15 минут ходит маршрутное такси 34.

ДОМ ПРОДАЕТСЯ СО ВСЕЙ МЕБЕЛЬЮ И ТЕХНИКОЙ!!!

Жилой дом можно приобрести в ипотеку, за счет средств материнского капитала и иных жилищных сертификатов.

Нравится жилой дом - рассмотрим Ваши предложения!

#объект в нашей базе 12458928#

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

Санузел	В доме	Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть		

Отопление

Электричество

Количество спален	5
Площадь участка	10 сот.
Ремонт	Косметический

3-этажный коттедж, 227,1 м²

В избранное

9 500 000 ₽

41 832 ₽/м²

от 52 279 ₽/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Возможна ипотека

+7 960 872-38-62

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Профи

Агентство недвижимости

Профи

Документы проверены

Риелтор

Евгения К.

Циан.ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,5%

Яска.реклама

Строим монолитно-кирпичные дома по цене каркасников!

Узнать больше

Яска

reality.ya.ru.реклама

Квартира 56 м², 6 этаж

13 300 000 ₽

ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗ
общество с ограниченной ответственностью



Приложение 2. Фотографии объекта оценки





Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38





Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38





Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38





Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38





Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38





Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38





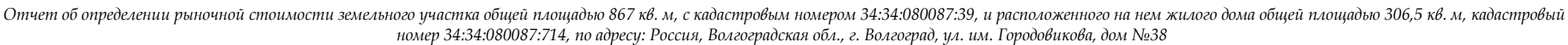
Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38





Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38





Приложение 3. Документы Оценщика

ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗ
общество с ограниченной ответственностью



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38





5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Форма обучения: очная.

Специализация: Оценка и управление собственностью.

Образовательная организация переименована в 2011 году.

Старое полное официальное наименование образовательной организации – Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет управления»

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

Руководитель образовательной
организации



Годин В.В.

Настоящее приложение содержит 4 страниц

Страница 4

ОАО «Книжное дело» типография, г. Курск, 2013 г. «Б»

Заказ № 207



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38





Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovnet.ru, mail@srosovnet.ru

Выписка № 35290
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Хамидов Хамид Магомедович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 18.03.2020 года за
регистрационным номером № 2773

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№017936-1 от 28.02.2020 г. по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.03.2020 г.

Дата составления выписки 18.03.2020 г.

Исполнительный директор

М.О. Ильин





Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ
Полный пр-д. 6, Москва, 117105
т. (495) 750-5000, ф. (495) 956-7585
rso@resogroup.ru www.reso.ru

РЕСО
ГАРАНТИЯ
РЕСО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

РЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY
6, Нагорная гора, Москва, 117105
т. (495) 750-5000, ф. (495) 956-7585
rso@resogroup.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2134153772

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (17105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный центр, г. Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии со ст.435 Гражданского Кодекса РФ, путем акцесса Страхователем условий, изложенных в договоре и «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Место заключения договора страхования: г. Москва Дата заключения договора «03» марта 2022г.

Страхователь:	Хамидов Хамид Магомедович Адрес по месту регистрации: РЕСП. ДАГЕСТАН, ШАМИЛЬСКИЙ РАЙОН, С. УРАДА Паспорт: № 8212 252124, выдан: 19.12.2012 ТП УФМС России по Республике Дагестан в Шамилском районе Член СРО оценщиков: «Экспертный Совет»
1. Срок страхования:	С 00 часов 00 минут «03» марта 2022г. по 24 часа 00 минут «02» марта 2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «03» марта 2020г. 3. Страховой случай:
3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия и порядок оплаты:	Согласно Договору страхования
7. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2134153772 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Крайневко А.Е.	Код 19334524

От Страховщика: / А.Ю. Батин /
М.П. По доверенности РГ-Д-7748/20 от «21» июля 2020г.



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 017936-1 « 28 » февраля 20 20 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Хамидову Хамиду Магомедовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 20 г. № 156

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 23 г.

АО «Центр Экспертиз», ИНН 34-08-0000440-04, ОГРН 1043408000044, ОГРНИП 1043408000044, ОГРП 1043408000044, ОГРП 1043408000044



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38





Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Приложение 4. Документы Заказчика

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 25.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 25.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.10.2022 № 99/2022/501568060			
Кадастровый номер:		34:34:080087:39	
Номер кадастрового квартала:		34:34:080087	
Дата присвоения кадастрового номера:		21.12.2005	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		34-34-8-166-23	
Адрес:		обл. Волгоградская, г. Волгоград, ул. Городовикова, дом 38	
Площадь:		867	
Кадастровая стоимость, руб.:		711780.99	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		34:34:080087:714	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.10.2022 № 99/2022/501568060			
Кадастровый номер:		34:34:080087:39	



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Категория земель:		
Виды разрешенного использования:	Индивидуальный жилой дом	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.10.2022	№ 99/2022/501568060			
Кадастровый номер:			34:34:080087:39	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "МОСКОВСКИЙ БАНК" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 7750005612

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.10.2022 № 99/2022/501568060			
Кадастровый номер:		34:34:080087:39	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Паринцев Юрий Григорьевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 34-34-01/212/2005-232 от 11.08.2005, 1/1
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	11.05.2007
		номер государственной регистрации:	34-34-01/077/2007-459
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "Москоммерцбанк" (акционерное общество), ИНН: 7750005612
	основание государственной регистрации:	'Договор ипотеки' №34-00093-ДИ-2007 от 04.05.2007	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.10.2022 № 99/2022/501568060			
Кадастровый номер:		34:34:080087:39	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.10.2022 № 99/2022/501568060			
Кадастровый номер:		34:34:080087:39	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-34 зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	461142.74	1411042.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	461155.89	1411062.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	461137.58	1411069.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	461121.73	1411076.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	461112.07	1411050.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	461115.56	1411049.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 25.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 25.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
25.10.2022 № 99/2022/501577655			
Кадастровый номер:		34:34:080087:714	
Номер кадастрового квартала:	34:34:080087		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	010440, 34-34-00000000000-000		
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38		
Площадь, м²:	306.5		
Назначение:	данные отсутствуют		
Наименование:	Индивидуальный жилой дом с мансардой		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Материал наружных стен:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4543182.07		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 25.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.10.2022 № 99/2022/501577655			
Кадастровый номер:		34:34:080087:714	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:34:080087:39
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "МОСКОВСКИЙ БАНК" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 7750005612



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

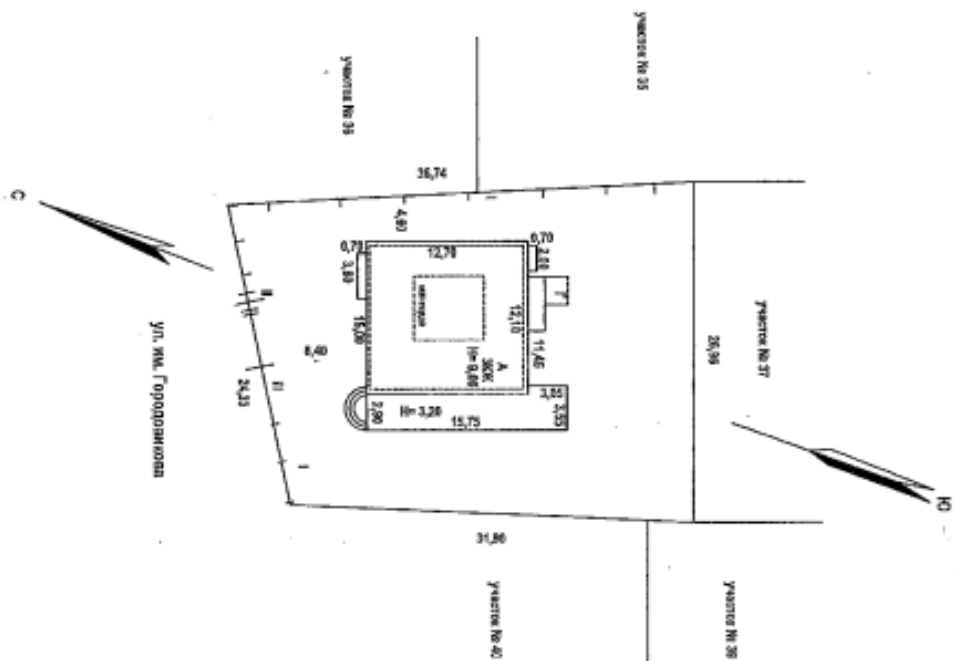
Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
25.10.2022 № 99/2022/501577655	
Кадастровый номер: 34:34:080087:714	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Паринцев Юрий Григорьевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 34-34-01/092/2005-121 от 12.04.2005, 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	вид:
	Ипотека
	дата государственной регистрации:
	11.05.2007
	номер государственной регистрации:
	34-34-01/077/2007-459
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "Москоммерцбанк" (акционерное общество), ИНН: 7750005612
основание государственной регистрации:	'Договор ипотеки' №34-00093-ДИ-2007 от 04.05.2007
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	

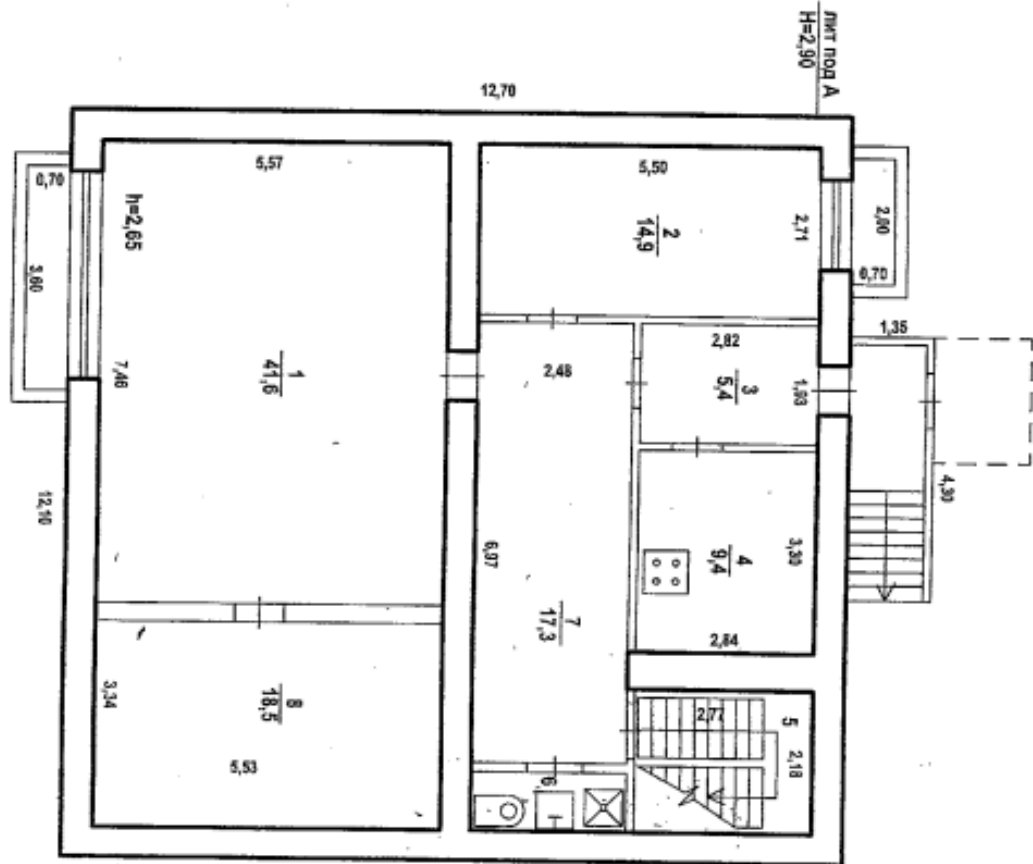
М.П.

4. Ситуационный план



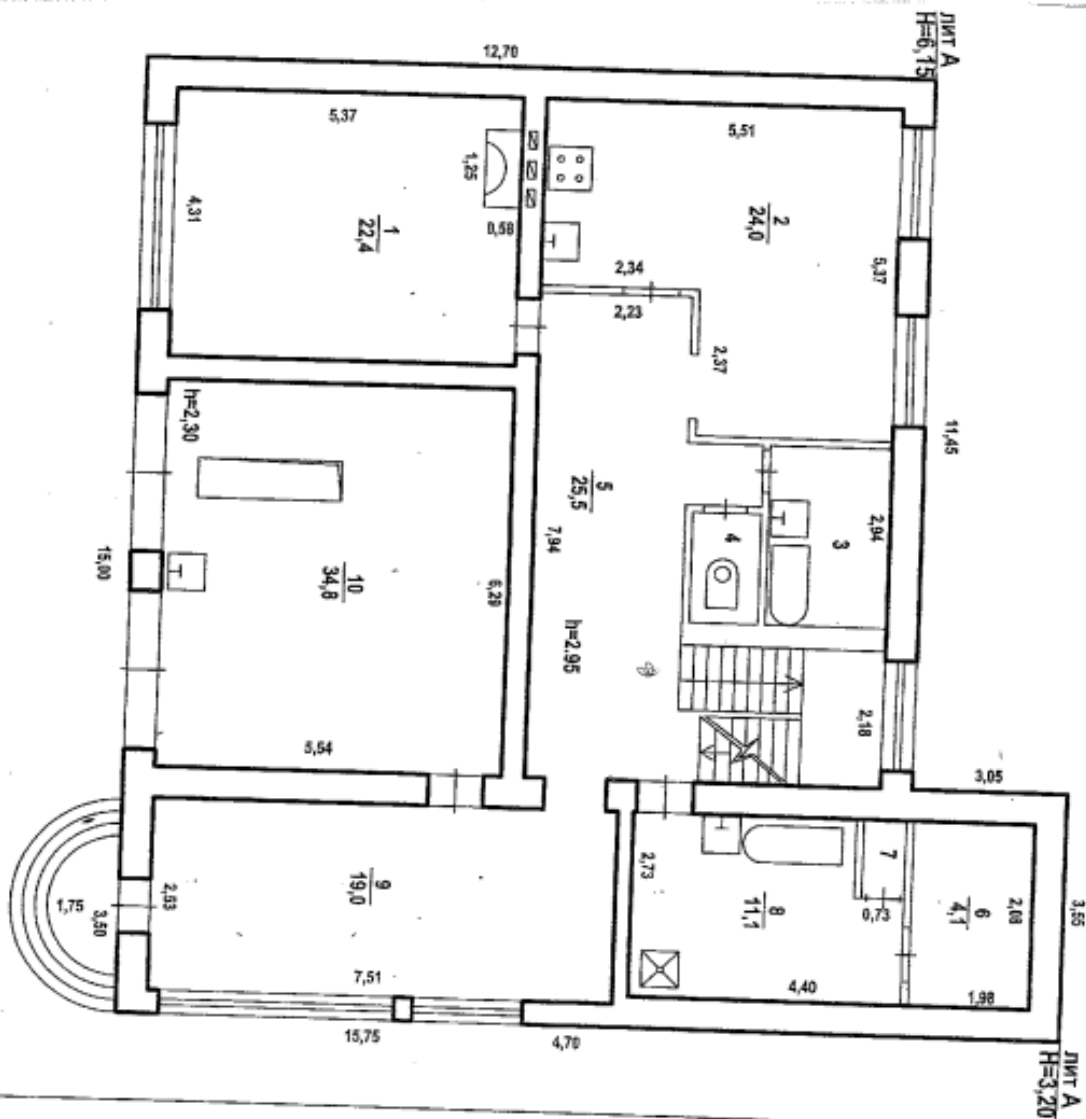
МУП "Красноармейское районное бюро технической инвентаризации"			
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства			
Гл. инженер	Зубкина Л.В. (Ф.И.О.)	19.04.2007 (дата) <i>(подпись)</i>	Адрес объекта Ул. им. Городовикова, дом 38.
			Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500

6. Постажный план подвала



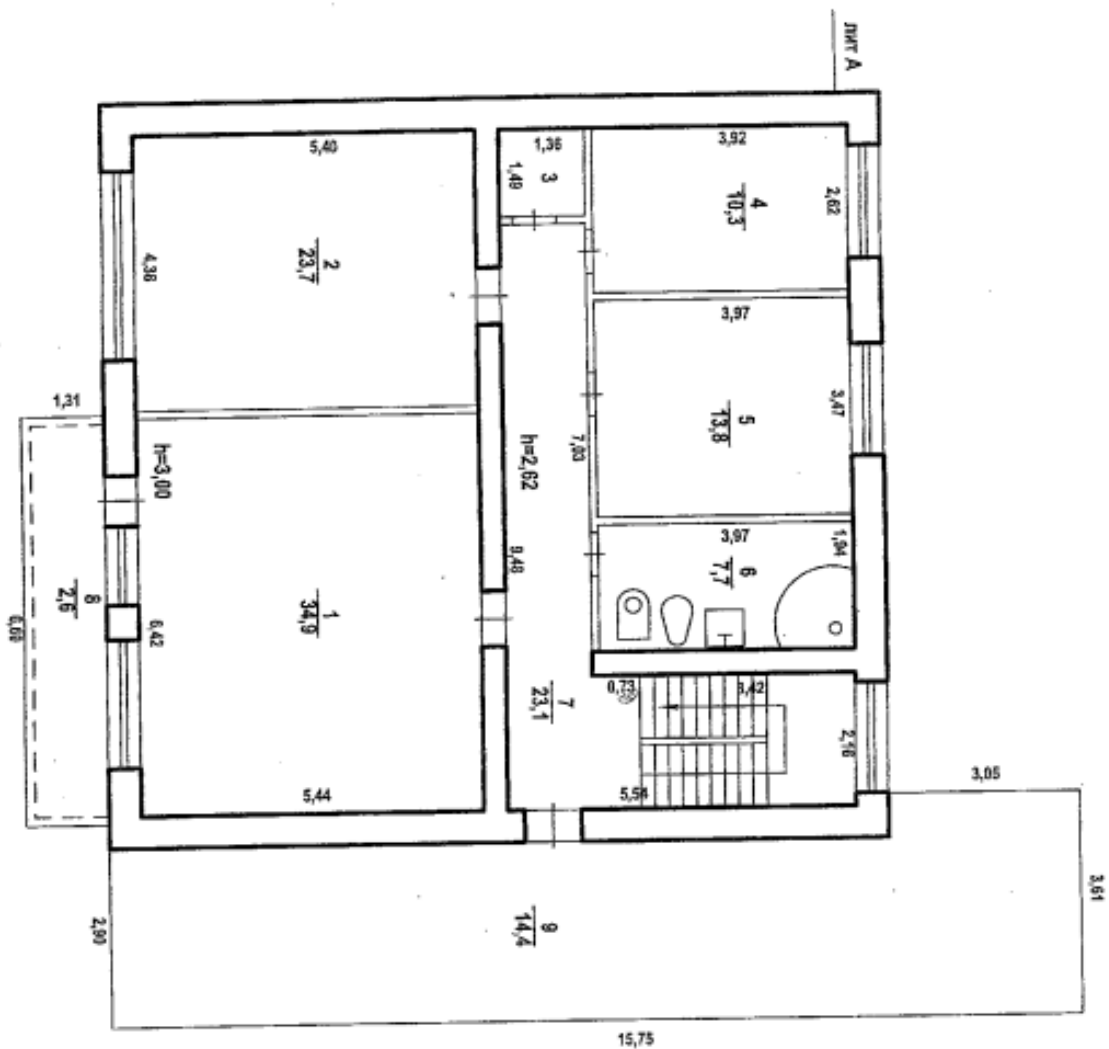
МУП "Красноармейское районное бюро технической инвентаризации"			
Постажный план объекта индивидуального жилищного строительства			
Гл. инженер	Зубкина Л.В.	13.01.2024	Лист 1
	(ф.и.о.)	(дата)	Листов 4
		(подпись)	Масштаб 1:100
Адрес объекта		Ул. им. Городовикова, дом 38.	

6.1 Постажный план 1-го этажа



МУП "Красноармейское районное бюро технической инвентаризации"			
Постажный план объекта индивидуального жилищного строительства			
Гл. инженер	Зубина Л.В.	19.01.2007	Адрес объекта
	(ф.и.о.)	(подпись)	ул. им. Городовикова, дом 38.
			Лист 2
			Листов 4
			Масштаб 1:100

6.2 Постажный план 2-го этажа



МУП "Красноармейское районное бюро технической инвентаризации"			
Постажный план объекта индивидуального жилищного строительства			
Гл. инженер	Зубкина Л.В. (ф.и.о.)	19.01.2007 (подпись)	Адрес объекта ул. им. Городовикова, Дом 38.
			Лист 3 Листов 4 Масштаб 1:100



Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 34:34:080087:39, и расположенного на нем жилого дома общей площадью 306,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:080087:714, по адресу: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Городовикова, дом №38

